



MINISTÈRE DES SOLIDARITÉS
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement, de
la famille, de la condition féminine
et des personnes non autonomes



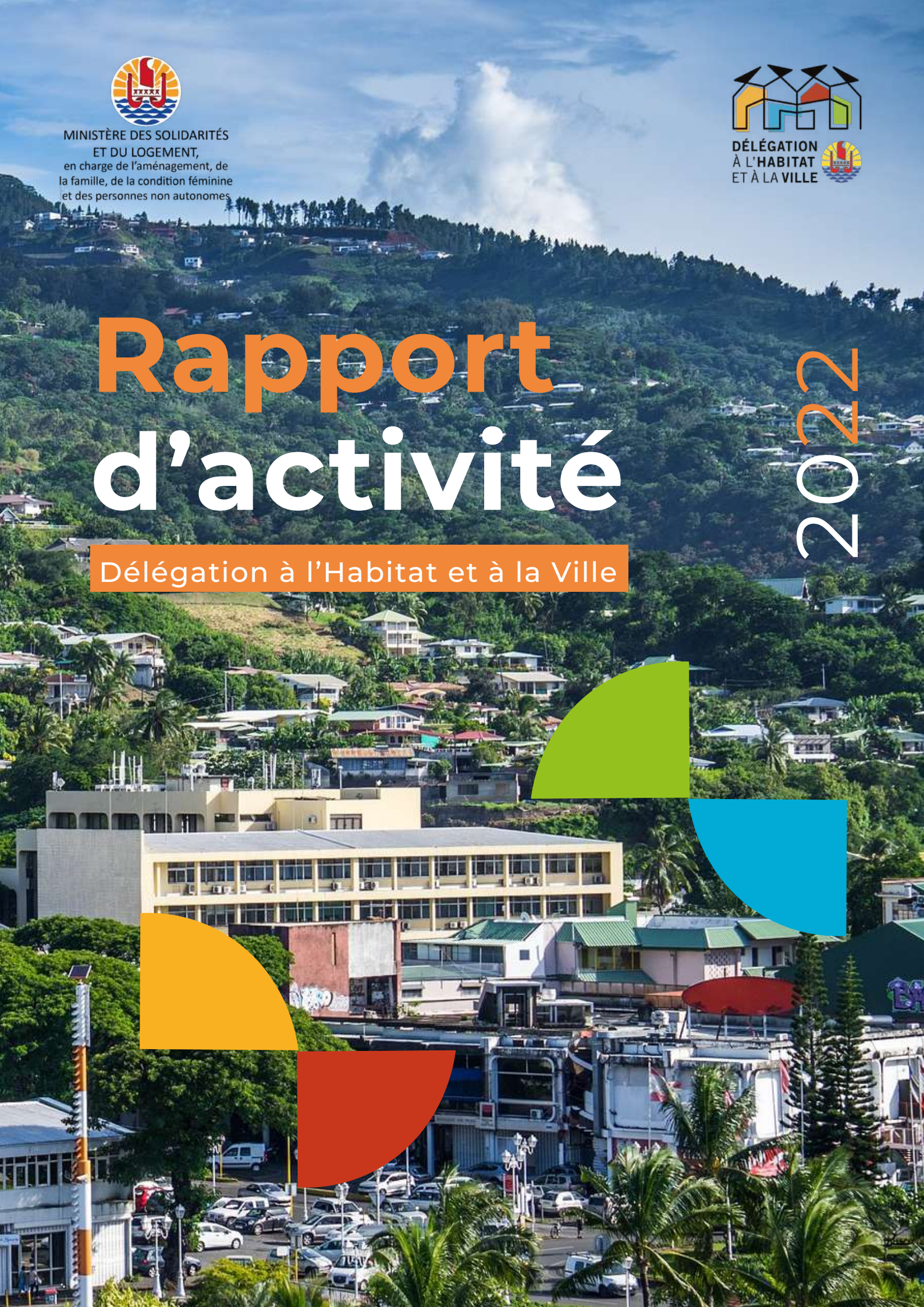
DÉLÉGATION
À L'HABITAT
ET À LA VILLE



Rapport d'activité

Délégation à l'Habitat et à la Ville

2022



SOMMAIRE

La vie du service

- P. 4** | Temps fort 2022
- P. 6** | L'organisation de la DHV
- P. 9** | Une activité partenariale soutenue

L'activité du service

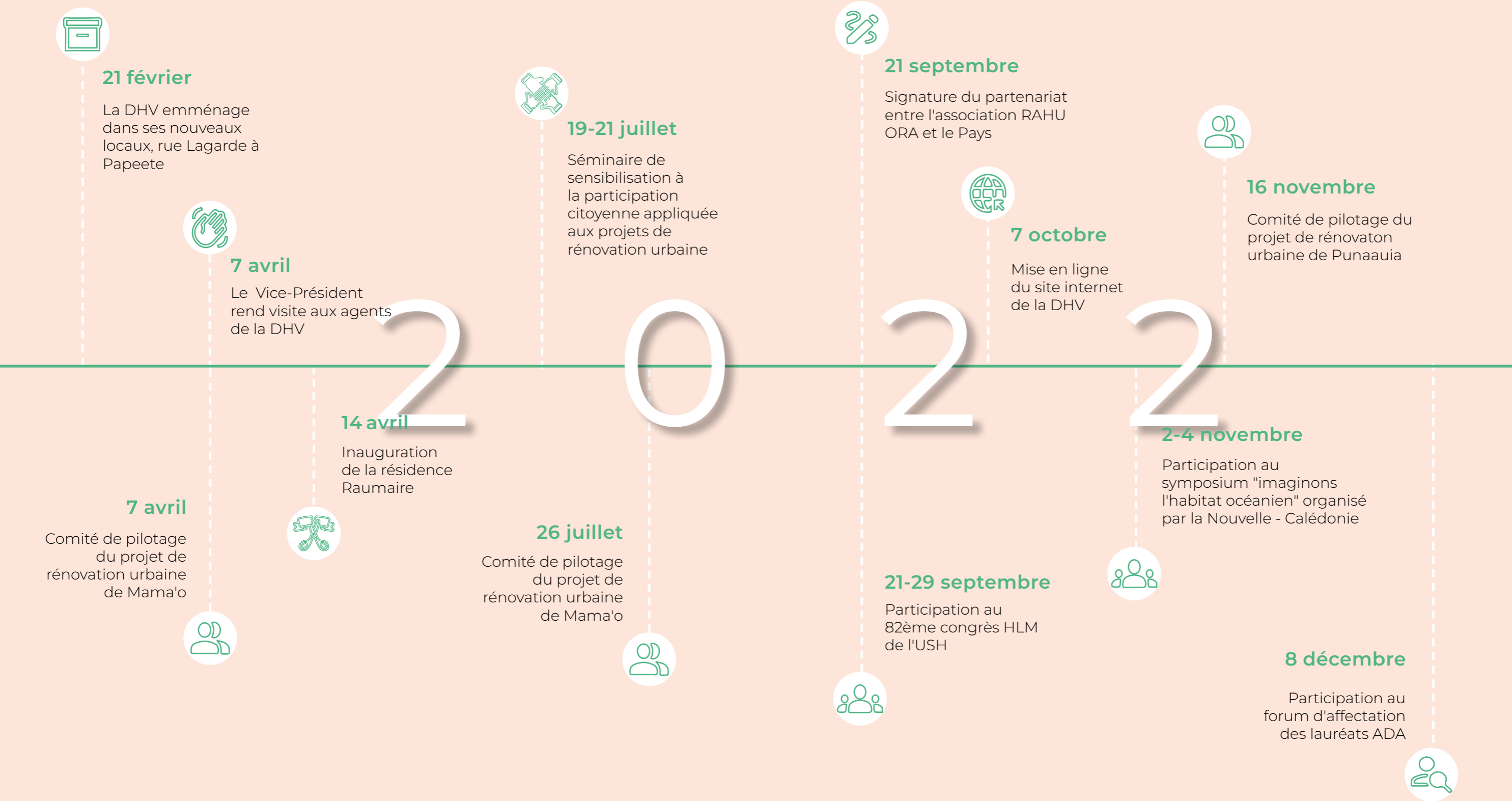
- P. 11** | Observation et planification du territoire
- P. 16** | Hébergement et accès au logement
- P. 22** | Amélioration du cadre de vie
- P. 30** | Financement et économie de l'habitat
- P. 42** | Information sur le logement



La vie du service

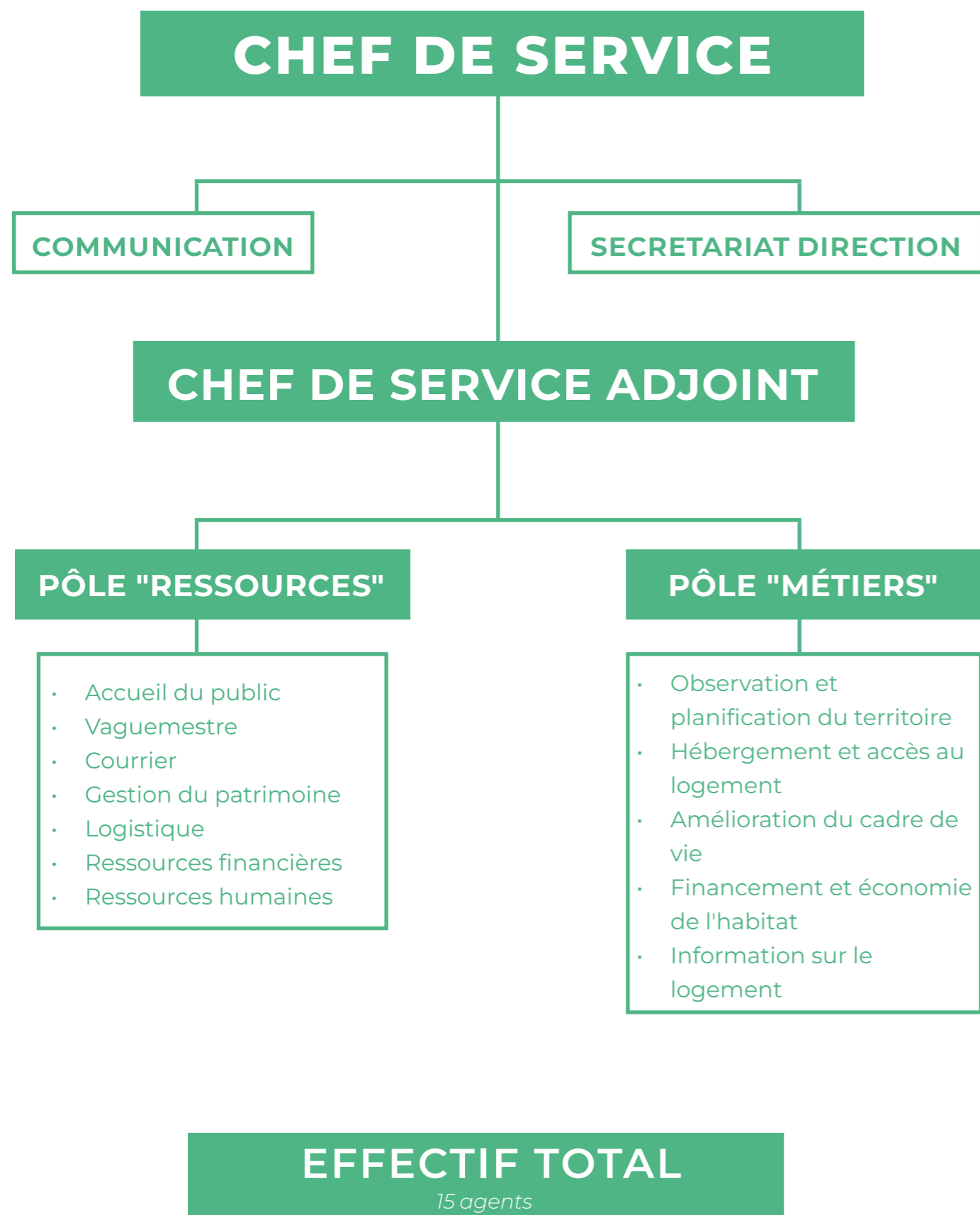
TEMPS

FORTS



I - L'ORGANISATION DE LA DHV

A. L'ORGANIGRAMME DHV



B. L'ÉQUIPE DE LA DHV SE RENFORCE DE NOUVEAUX COLLABORATEURS

Les postes de chargé de mission *Stratégie et planification territoriale* et plus particulièrement de l'Observatoire de l'habitat, et chef de projet *Politique de la ville*, en charge des Projets de rénovation urbaine ont été pourvus par les lauréats du concours en septembre et octobre 2022.

C. L'ACCOMPAGNEMENT DES AGENTS PAR LA FORMATION PROFESSIONNELLE

Soucieuse d'accompagner ses collaborateurs dans l'exercice de leurs missions, l'évolution de leur carrière et les mutations de l'Administration, le service encourage la participation aux actions de formation organisées, ou non, par la Direction générale des ressources humaines.

Ainsi, en 2022, les agents ont notamment pu bénéficier des formations suivantes :

- Budget et comptabilité ;
- PolyGF ;
- Office 365 ;
- Marchés publics.

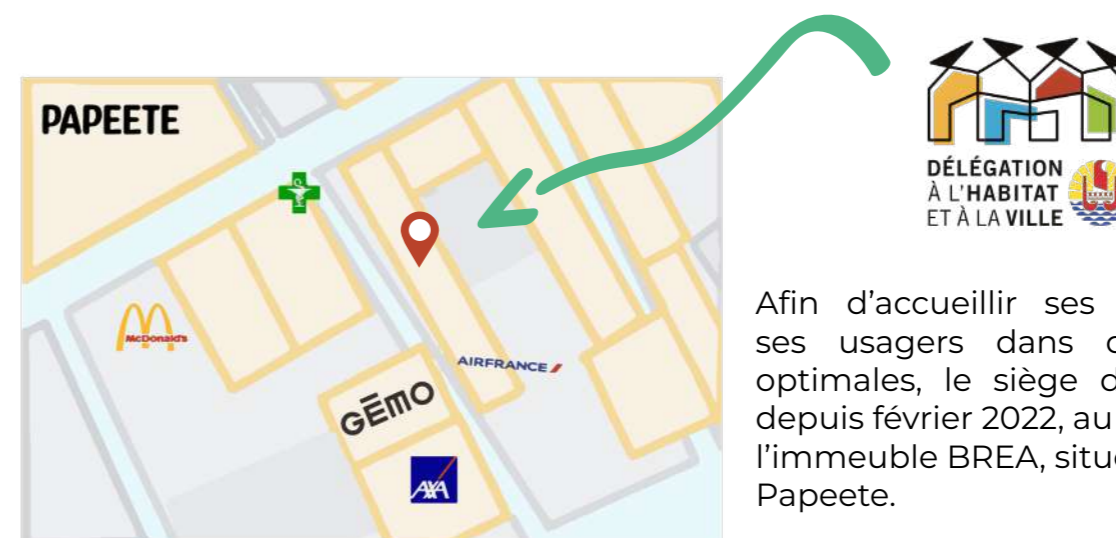
aux agents directement impliqués dans ce projet.

Afin d'apporter une réponse plus globale et stratégique aux besoins du service, le projet de construction d'un **itinéraire de formation** a également été initié avec la DGRH.



En outre, dans l'optique de mettre en place une démarche d'observation sur l'habitat, une formation spécifique dispensée par un groupement d'experts a pu profiter

D. DÉMÉNAGEMENT DU SIÈGE DE LA DHV



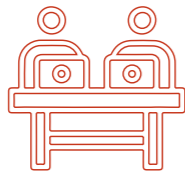
Afin d'accueillir ses partenaires et ses usagers dans des conditions optimales, le siège de la DHV est, depuis février 2022, au 3ème étage de l'immeuble BREA, situé rue Lagarde à Papeete.

E. LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Des espaces de respiration pour faire face à l'activité soutenue du service.



> Ateliers jardinage



> Espace de travail



et co-working



> Eco digesteur



II - Une activité partenariale soutenue

L'habitat étant par essence un sujet multidimensionnel, il nécessite, tant dans l'élaboration de ses axes stratégiques que dans leur mise en oeuvre, la mobilisation de plusieurs partenaires présents tant sur le territoire qu'à l'extérieur de celui-ci et qu'ils soient issus de la sphère publique ou de la sphère privée.

A. SUR LE TERRITOIRE...

1) Services du Pays



2) Les établissements publics



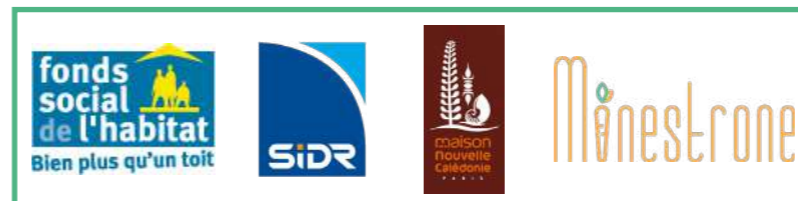
3) Les partenaires communaux



4) Les partenaires privés



B. ...ET À L'EXTÉRIEUR DU TERRITOIRE



L'activité du service



Observation et planification du territoire



Hébergement et accès au logement



Amélioration du cadre de vie



Financement et économie de l'habitat



Information sur le logement



Observation et planification du territoire

I - La DHV, de l'observation à la planification

«Observer pour penser et évaluer la planification de l'habitat en Polynésie.»

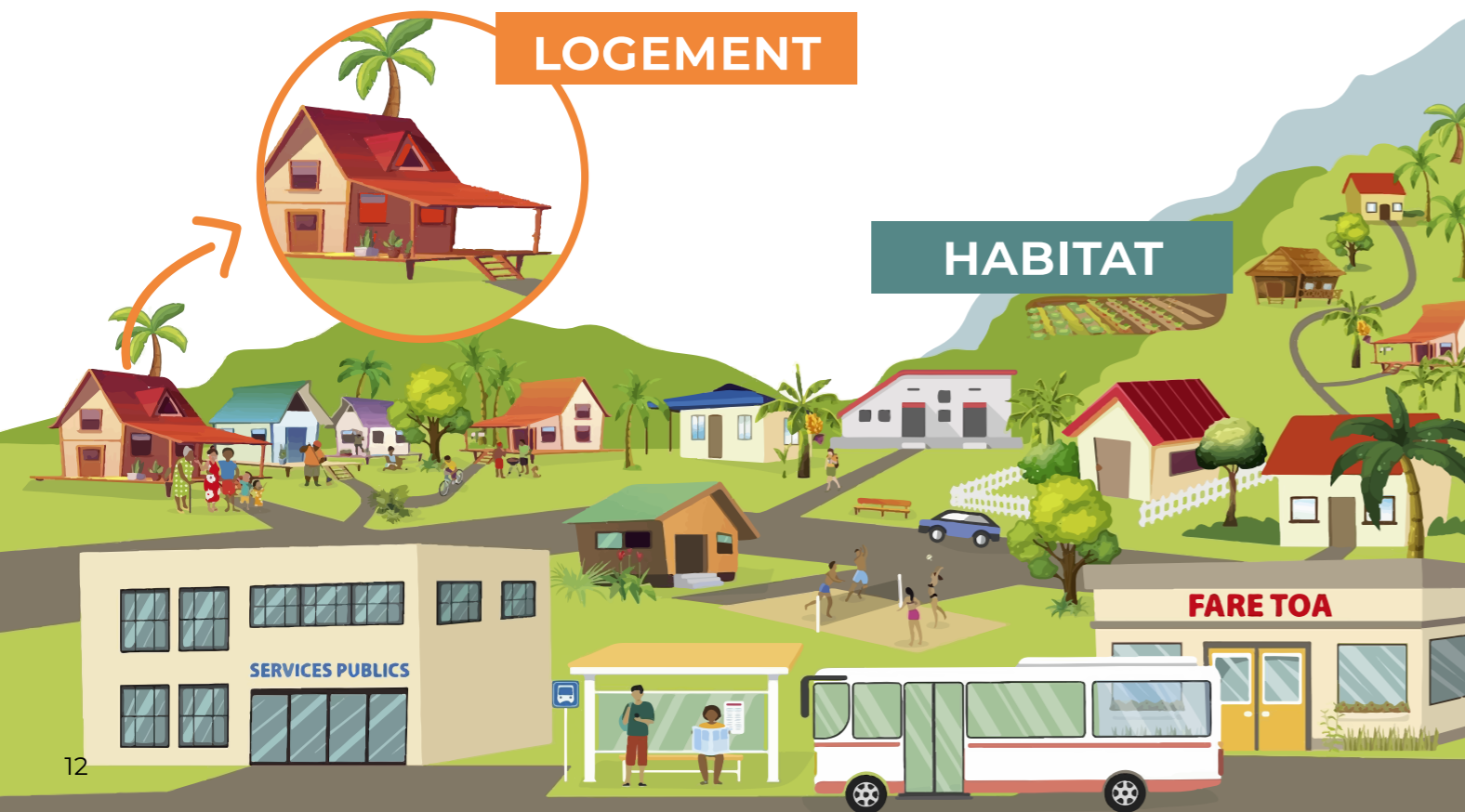
Ces dernières décennies, de nombreux programmes de logements ont été réalisés sans tenir compte de leur environnement direct et des besoins de la population qui allait y résider : travailler, se former, consommer, se divertir, etc. Certaines localisations (fonds de vallée, hauteurs) se sont révélées peu propices à un cadre de vie de qualité (éloignement des écoles et des réseaux de bus, absence de commerces, etc.).

À travers la Politique Publique de l'Habitat (PPH), l'un des objectifs de la DHV est justement de passer d'une «programmation de logements» à une «programmation d'habitat» grâce à une meilleure prise en compte de l'environnement urbain.



Un logement correspond à l'habitation, c'est-à-dire, le lieu où l'on habite (maison, appartement, studio ...).

L'habitat est une notion plus large qui considère le logement dans son environnement. Il s'agit de l'organisation des logements sur un espace donné en y intégrant les services disponibles : accès jardin, eau potable, électricité, transport en commun, service de proximités, écoles...



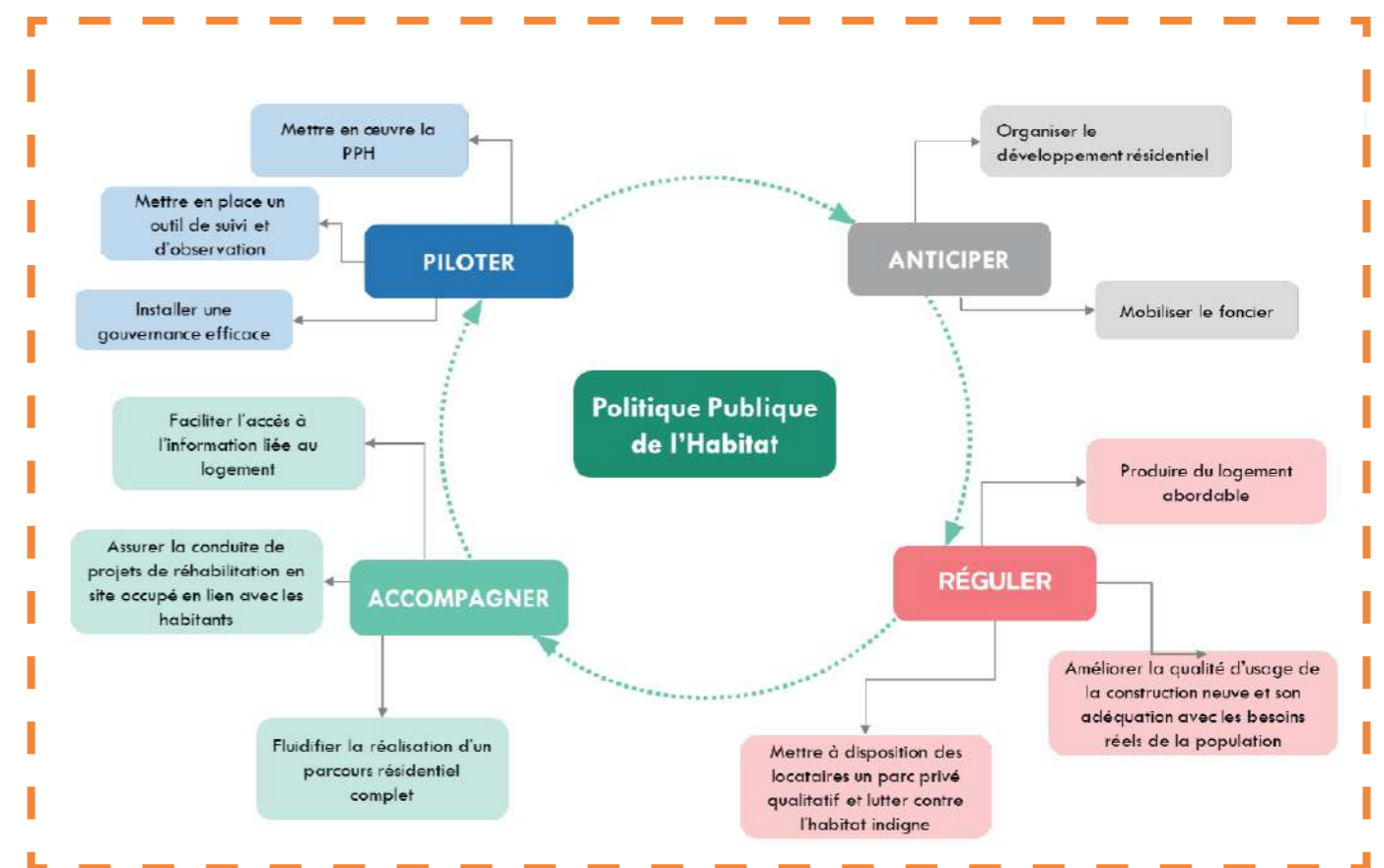
II - Une politique de l'habitat déclinée au plus près des bassins de vie



Depuis décembre 2019, la Polynésie s'est dotée d'un Schéma d'Aménagement Général (SAGE) 2017-2037. Déclinaison stratégique du volet d'habitat, la Politique publique de l'habitat 2021-2030 a été adoptée par l'Assemblée de la Polynésie française le 9 décembre 2021.

Véritable boussole pour les acteurs publics notamment, elle s'articule autour de quatre axes (anticiper, réguler, accompagner et piloter) et décline, par commune, la programmation en construction de logements, que ce soit dans le parc libre, mais aussi en matière de logement social.

Pour mettre en œuvre cette politique sectorielle, un programme de 21 actions a été arrêté par le Conseil des ministres le 9 mars 2022.



QU'EST-CE QUE LE SAGE ?

Le SAGE est un document d'aménagement du territoire qui fixe les orientations fondamentales pour les 20 prochaines années en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement sur l'ensemble du territoire.

À l'échelle des communes, ce sont les Plans Généraux d'Aménagement (PGA) qui permettent de planifier et d'imposer des règles de construction selon différentes zones. En inscrivant des objectifs en matière d'habitat, d'environnement, de mixité sociale dans les PGA, on passe d'un « urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet ».

À ce jour, seul le PGA de la commune de Mahina, révisé depuis le 5 novembre 2021, transcrit les objectifs de la PPH à l'échelle de la commune. D'ici décembre 2024, toute commune de plus de 1 000 habitants devra avoir révisé ou élaboré son PGA, conformément aux objectifs du SAGE.

III - Accompagner les projets d'envergure

Depuis 2022, la DHV a mis en place une démarche d'analyse des projets résidentiels d'envergure, associant les collectivités territoriales, la sphère technique / professionnelle et la société civile.

Cette approche d'ensemble a pour but :



D'INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN



DE PENSER LES ACCÈS AUX RÉSEAUX (VOIRIES & RÉSEAUX DIVERS)



DE CONSIDÉRER LEUR IMPACT SUR LES ESPACES ET SERVICES PUBLICS



DE FORMULER DES RECOMMANDATIONS À DESTINATIONS DU PORTEUR DE PROJET ET DES COLLECTIVITÉS POUR PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX SUR LE LONG TERME, ET COMPATIBLE AVEC LES STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

La démarche associe le porteur de projet ainsi que d'autres partenaires tels que des services administratifs (DCA, ADE, DEQ, DAF...) ou des opérateurs publics (G2P, OPH...).

En 2022, deux projets immobiliers d'envergure ont été analysés :

1. Le projet de rénovation urbaine du quartier Mama'o Vallon ;
2. Un projet résidentiel situé à la presqu'île.

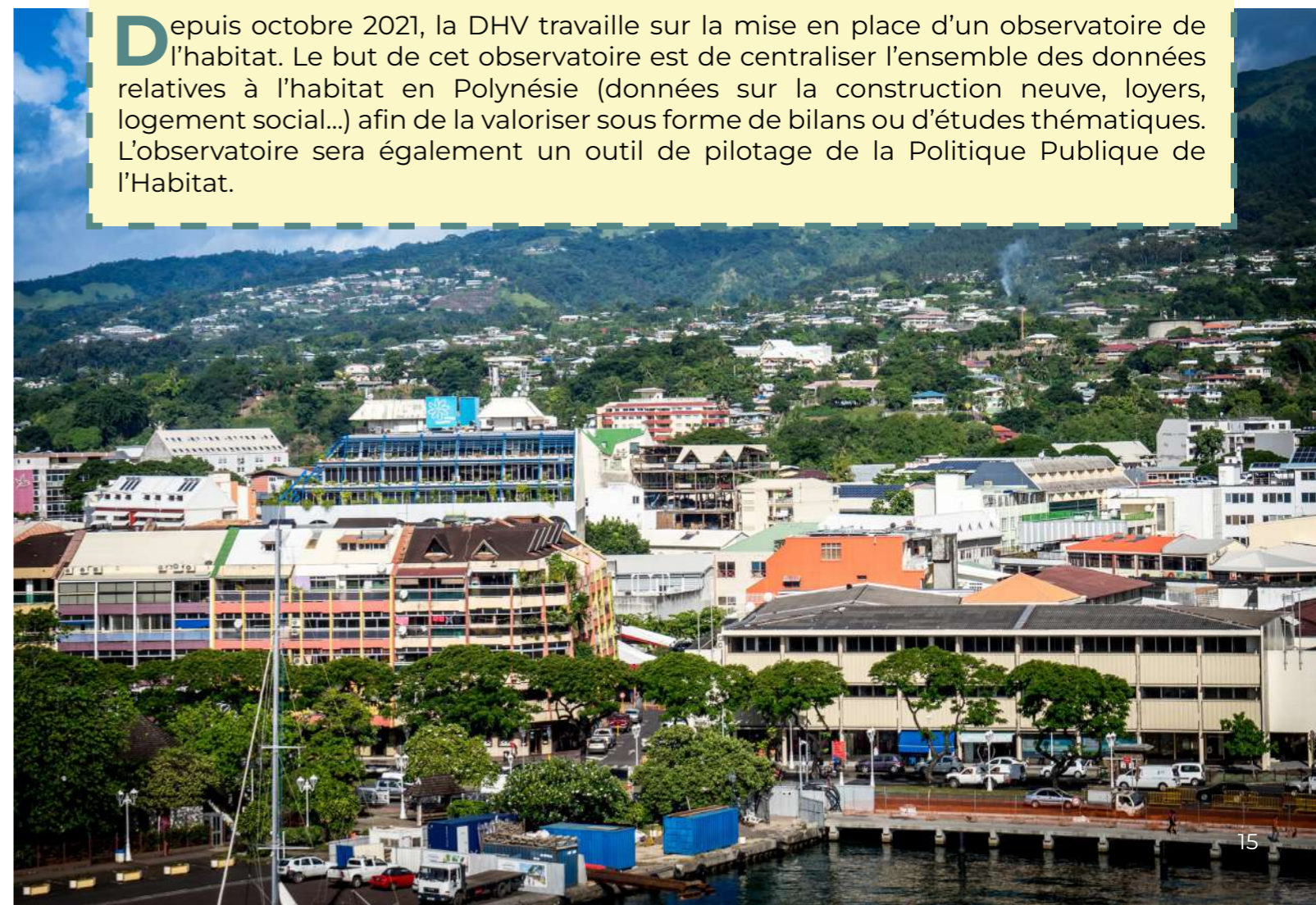
IV - Observer : un outil de gouvernance

À terme, l'observatoire de l'habitat permettra de dresser les grandes tendances relatives à l'habitat, de les chiffrer (prix des transactions par commune au m², déficit de constructions de logements sociaux dans une commune...), et de voir leur évolution dans le temps.

Aujourd'hui, la donnée est éclatée dans différents services administratifs, opérateurs publics ou entreprises privées. La collecte puis le partage de ces données avec l'ensemble des acteurs, permettra au travers d'analyses prospectives d'anticiper l'évolution de l'habitat en Polynésie.

Les premiers résultats de l'observatoire présenteront une analyse des logements à vocation locative en Polynésie française, qu'ils soient de longue durée ou saisonniers. Le but de cet observatoire consistera également en l'analyse de l'évolution des loyers sur l'ensemble du territoire.

Depuis octobre 2021, la DHV travaille sur la mise en place d'un observatoire de l'habitat. Le but de cet observatoire est de centraliser l'ensemble des données relatives à l'habitat en Polynésie (données sur la construction neuve, loyers, logement social...) afin de la valoriser sous forme de bilans ou d'études thématiques. L'observatoire sera également un outil de pilotage de la Politique Publique de l'Habitat.





Hébergement et accès au logement

I - Renouvellement du partenariat historique entre la Polynésie française et l'association RAHU ORA

En 2022, la DHV s'est vue confier le suivi du partenariat historique entre la Polynésie française et l'association RAHU ORA – Agence immobilière sociale de Polynésie française.

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Il s'agit d'un dispositif destiné à **encourager les propriétaires du parc privé à louer leurs biens à des personnes aux revenus modestes** en leur assurant une relation locative simplifiée et sécurisée grâce à l'intervention d'un tiers social (organisme agréé, association, opérateur...).

On distingue deux formes d'intermédiation locative sociale : **la sous-location par un tiers agréé** et l'intermédiation avec **un mandat de gestion social par une agence immobilière sociale agréée**.

La pratique de la sous-location fait du tiers social le locataire du logement. L'organisme d'intermédiation locative a donc la responsabilité du paiement du loyer et des charges ainsi que l'entretien du logement. L'occupant a un statut de sous-locataire, il est lié au tiers social par une convention d'occupation régie par le code civil et bénéficie d'un accompagnement social renforcé. Une participation au paiement du loyer lui est demandée. L'activité de sous-location vise l'accompagnement du ménage vers un logement pérenne et autonome.

Créée en 2008, l'association RAHU ORA a notamment pour objet la mobilisation et l'administration de biens immobiliers locatifs au service du logement des personnes en difficulté ne pouvant accéder par leurs propres moyens à un logement décent.

Pour mener à bien son objet social, l'association bénéficie depuis 2009 de l'appui financier de la Polynésie française via l'attribution d'une subvention de fonctionnement.

En 2018, une convention-cadre de partenariat a été conclue entre le Pays et l'association RAHU ORA, laquelle a pris fin en 2022.

La même année, la Chambre territoriale des comptes publiait deux rapports qui ont directement concerné les subventions publiques versées à l'association. Soulignant une gestion globalement positive de la structure et confirmant son utilité dans le paysage polynésien, la juridiction financière y formule des recommandations dont certaines à l'attention des pouvoirs publics.



Dans le cadre de la nouvelle convention-cadre pluriannuelle entre la collectivité et l'association 2022-2025, ces recommandations ont été pleinement prises en compte. S'appuyant sur les trois piliers de l'intermédiation locative, à savoir la **captation de logement**, la **gestion locative adaptée** et l'**accompagnement social**, ce nouveau partenariat met également en place un **comité de suivi** composé du ministère en charge du logement, de la DHV et de l'association RAHU ORA dont la mission est de suivre la réalisation par cette dernière des objectifs qui lui sont assignés en contrepartie de la subvention de fonctionnement annuelle qui lui est versée et, le cas échéant, de faire évoluer les termes du partenariat.

Ainsi, en 2022, une subvention initiale de 300 millions de francs pacifiques a été accordée par le conseil des ministres, complétée d'une subvention de 25 millions de francs pacifiques.

Ci-dessous les données relatives aux objectifs fixés au titre de l'année 2022 :

Logements				Flux publics (ie. gestion en entrée et sortie)			
Familles	Étudiants	Jeunes travailleurs	Total	Familles	Étudiants	Jeunes travailleurs	Total
227	75	5	307	265	146	6	417

Les deux rapports de la CTC concernant directement l'association RAHU ORA sont consultables et téléchargeables sur le site internet de l'institution :

« *Les subventions du Pays aux personnes morales de droit privé* »

> <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/collectivite-de-la-polynesie-francaise-les-subventions-du-pays-aux-personnes-morales>

« *Association Rahu Ora - Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF)* »

> <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/association-rahu-ora-agence-immobiliere-sociale-de-polynesie-francaise-aispf>

II - Des échanges en vue d'un partenariat en faveur du logement des étudiants polynésiens en poursuite d'études en Métropole

A. UN PARTENARIAT EN COURS D'ÉLABORATION AVEC LA FÉDÉRATION DES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT

À l'occasion du 82ème congrès A.H.L.M. organisé par l'Union sociale pour l'habitat et qui s'est déroulé à Lyon du 27 au 29 septembre 2022, le directeur de la DHV a rencontré les représentants de la Fédération des Entreprises sociales pour l'habitat, Mme Valérie FOURNIER, Présidente de la fédération, et Mme Marie-Céline DURAND, cheffe de cabinet et directrice de la communication, afin d'évoquer notamment la situation des étudiants polynésiens en poursuite d'études dans l'Hexagone.



« **PRIORISER ET FACILITER L'INTÉGRATION DES POLYNÉSIENS EN POURSUITE D'ÉTUDES EN MÉTROPOLÉ DANS LE RÉSEAU DE LA FÉDÉRATION DES ESH** »

Partant du constat que le développement de notre Pays dépend, en partie du moins, de l'ingénierie locale dans les domaines stratégiques, l'éducation et la formation constituent naturellement des leviers d'action privilégiés des politiques de l'emploi pour favoriser l'employabilité des polynésiens.

Ainsi, bon nombre de nos jeunes quittent chaque année notre territoire pour poursuivre, notamment en Métropole, des études supérieures qui ne sont pas dispensées dans nos structures d'enseignement.

L'éloignement géographique, le dépaysement, et bien souvent l'absence de membres de la famille sur le territoire national sont autant de sources d'inquiétudes légitimes tant pour les étudiants que pour leurs parents.

À celles-ci s'ajoutent très souvent les difficultés à trouver un logement : loyers onéreux, éloignement du lieu d'études, refus de la caution des parents qui n'ont pas leur domicile en Hexagone, etc.

Afin que le logement ne soit plus un frein à la poursuite des études des jeunes polynésiens dans l'Hexagone, le Vice-Président, Ministre du logement, M. Jean-Christophe BOUISSOU, a confirmé en fin d'année 2022 aux représentants de la Fédération son souhait de conclure un partenariat qui permettra l'intégration facilitée et prioritaire de nos étudiants dans le réseau de cette dernière.

La DHV est chargée de coordonner l'ensemble des services du Pays susceptibles d'y participer.

B. DES ÉCHANGES AVEC LA NOUVELLE-CALÉDONIE



Les problématiques évoquées précédemment ne sont bien évidemment pas spécifiques aux étudiants polynésiens. Elles sont notamment connues de nos cousins calédoniens. C'est pourquoi, la DHV a souhaité échanger avec le responsable de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme de la Direction des achats, du patrimoine et des moyens du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et la directrice par

intérim de la Maison de la Nouvelle-Calédonie sur les solutions qu'ils ont pu mettre en place en faveur des étudiants calédoniens en poursuite d'études en Métropole. Particulièrement ouverts et transparents, ces échanges serviront à proposer, le cas échéant, des solutions alternatives et/ou complémentaires au partenariat en cours d'élaboration avec la Fédération des ESH.

III - Animation de groupes de travail sur l'hébergement d'urgence

À la suite d'une rencontre entre le Vice-Président, Ministre du logement, et la Ministre en charge des solidarités, organisée le 6 mai 2022 au sujet de l'hébergement des personnes en grande fragilité socio-économique, et plus particulièrement des personnes sans domicile fixe et des victimes de violences intrafamiliales, la DHV a coordonné, tout au long du second semestre 2022, plusieurs réunions de travail dans l'objectif

d'identifier et de mettre en œuvre des solutions d'hébergement pour ces publics. Ont notamment participé à ces groupes de travail : le Ministère en charge des solidarités, la Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité, l'Office polynésien de l'habitat et la Direction des affaires foncières. Ces rencontres ont rapidement permis aux ministères de tutelle d'acter le principe de deux solutions dont la mise en œuvre a d'ores et déjà été amorcée :

#1 CESSIION DE LA RÉSIDENCE TAAPUNA TRANSIT AU PROFIT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Propriété de l'Office polynésien de l'habitat, la résidence Taapuna Transit, située dans la commune de Punaauia, est un bâtiment composé de neuf chambres (dont une adaptée aux personnes à mobilité réduite) et de pièces communes (salle à manger, buanderie et sanitaires hommes et femmes).

Lors de sa réunion du 18 novembre 2022, le conseil d'administration de l'office a autorisé la cession de cette résidence au Pays pour un montant de cinquante millions de francs pacifiques.

#2 LA RÉHABILITATION D'UN DES BÂTIMENTS DE LA CITÉ GRAND

Située dans la commune de Pirae, la Cité Grand est composée de onze bâtiments à étages implantés sur une superficie de plus de trois hectares. Accueillant, notamment, la Résidence des jeunes travailleurs, dont la gestion est assurée par la Délégation pour la prévention de la délinquance de la jeunesse, cette résidence fait partie du parc de l'Office polynésien de l'habitat.

© TNTV



Afin de permettre l'accueil et l'hébergement en urgence des femmes victimes de violences intrafamiliales, l'établissement public a acté le principe de la mise à disposition à titre onéreux au bénéfice de la Polynésie française d'un des bâtiments de la résidence.

Avec une capacité d'accueil actuelle de 34 chambres réparties dans 14 logements, des travaux de réhabilitation devraient être réalisés courant de l'année 2023

pour une livraison prévue la même année.

IV - L'insertion professionnelle par le logement : le partage d'expérience de la Réunion

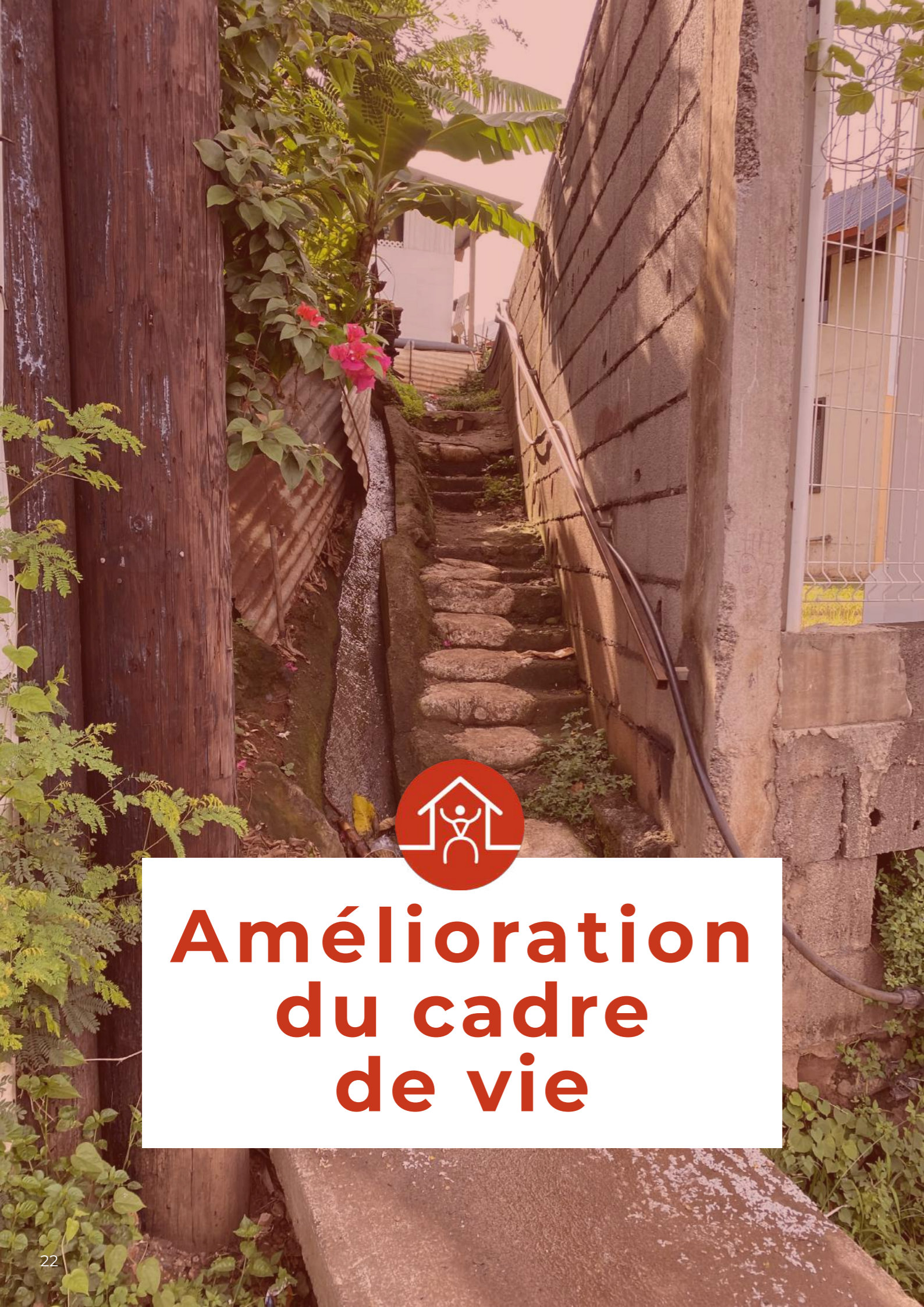
La DHV a eu l'occasion d'échanger avec M. Jean-Luc ALBA, responsable du service audit, qualité, procédures et sécurité de la Société immobilière du département de La Réunion (SIDR) au sujet des actions menées en faveur de l'insertion socio-professionnelle, via le logement, des jeunes réunionnais.

Ces actions reposent sur un ensemble de partenariats conclus entre la SIDR et différentes organisations œuvrant dans le domaine : Pôle emploi, la SPL Assistance à la formation professionnelle des adultes à La Réunion, La Mission Locale Nord et le Régiment du service militaire adapté de La Réunion.

Concrètement, il s'agit de rapprocher ces organismes des habitants des résidences de la SIDR, par la tenue de permanences et l'organisation d'événements thématiques au sein même de ces dernières, afin d'augmenter leur chance d'intégrer une formation professionnelle.

En contrepartie, la SIDR s'est engagée, notamment à l'égard du RSMA-R, à prioriser les jeunes réunionnais sortants de cette structure dans l'attribution des logements sociaux.

La DHV travaille actuellement à répliquer ce modèle de partenariat avec les entités présentes sur le territoire.



Amélioration du cadre de vie

I - Le séminaire de sensibilisation à la participation citoyenne

La démarche de rénovation des quartiers prioritaires impacte nécessairement les habitants. Cependant, il n'est pas encore dans les habitudes de les intégrer dans la vie du projet. On considère encore très souvent que l'aménagement d'un quartier est l'affaire de spécialistes comme les urbanistes, les architectes, les ingénieurs en génie civil ou les professionnels du bâtiment.

Or, nous avons tous un avis sur le milieu urbain qui nous entoure. Les projets d'aménagements sont ainsi le sujet sur

lequel les habitants sont tous concernés. Le niveau de contribution demandé à chaque participant préfigure ce que celui-ci peut attendre de la puissance publique en retour. Aussi, il est important de définir les règles du jeu dès le départ.

De plus, les difficultés à formuler les sujets qui seront soumis à l'avis des habitants, un manque de maîtrise des méthodologies et outils de préparation ou encore la crainte d'une levée de boucliers peuvent constituer des freins à l'organisation d'une action participative.



Les échelles de la participation citoyenne :

- Informer
- Consulter
- Se concerter
- Impliquer
- Agir ensemble



Face à une population de plus en plus intéressée par la chose publique, la Délégation à l'habitat et à la ville a organisé un séminaire intitulé « Sensibilisation à la participation citoyenne appliquée aux projets de rénovation urbaine : initiation et boîte à outils ».

Animé par l'association Minestrone, experte en méthodes collaboratives et design appliqué aux projets urbains, celui-ci s'est déroulé du 16 au 21 juillet 2022 à la mairie de Pirae.

La cinquantaine de participants issus des communes de Mahina, Pirae, Papeete, Faa'a, Punaauia, du Contrat de Ville, des services et établissements du Pays a ainsi (re)découvert les intérêts, les avantages mais aussi les points de vigilance relativement à la concertation des habitants dans un projet d'aménagement.

Les travaux en atelier portaient sur l'élaboration d'une stratégie générale d'intégration des habitants dans les projets de territoire, tout en précisant les moyens à mobiliser et les outils de participation citoyenne sélectionnés.

Les territoires retenus concernent :

- Le village de Orofara à Mahina,
- Le quartier de Outumaoro à Punaauia,
- Le site de Mama'o à Papeete,
- Et le territoire de la communauté de communes Tereheamanu.

II - La Délégation à l'habitat et à la ville : ensemblier des services du pays à l'égard des communes



Reprenant les termes utilisés par la Cour des comptes pour décrire la politique de la ville, l'on peut affirmer à propos des projets de rénovation urbaine qu'ils sont *interministériels par nature, globaux dans leur ambition, multipartenariaux, contractuels et participatifs dans leur démarche, décentralisés et déconcentrés dans leur adaptation et territorialisés dans leur mise en œuvre.*

À quoi, il faut ajouter que leur gouvernance transcende le partage légal des compétences entre la Polynésie française et les communes.

Cette conception partagée par les acteurs de la rénovation urbaine a conduit ces derniers à exprimer, lors du séminaire de sensibilisation à la participation citoyenne, le besoin d'identifier **un acteur** qui aurait la mission de **coordonner** les projets de rénovation urbaine de sorte à pouvoir disposer d'un **interlocuteur unique** à qui s'adresser.

La mission de cet acteur serait également, après concertation de toutes les parties prenantes appartenant à la sphère publique, de se faire la voix unique du Pays auprès des autres partenaires et des habitants.

En cohérence avec les engagements pris par le Vice-Président au mois de juillet, la **Délégation à l'habitat et à la ville** se positionne comme **l'ensemblier du Pays à l'égard des communes**, en complément de sa mission de coordination et de suivi des projets de rénovation urbaine.

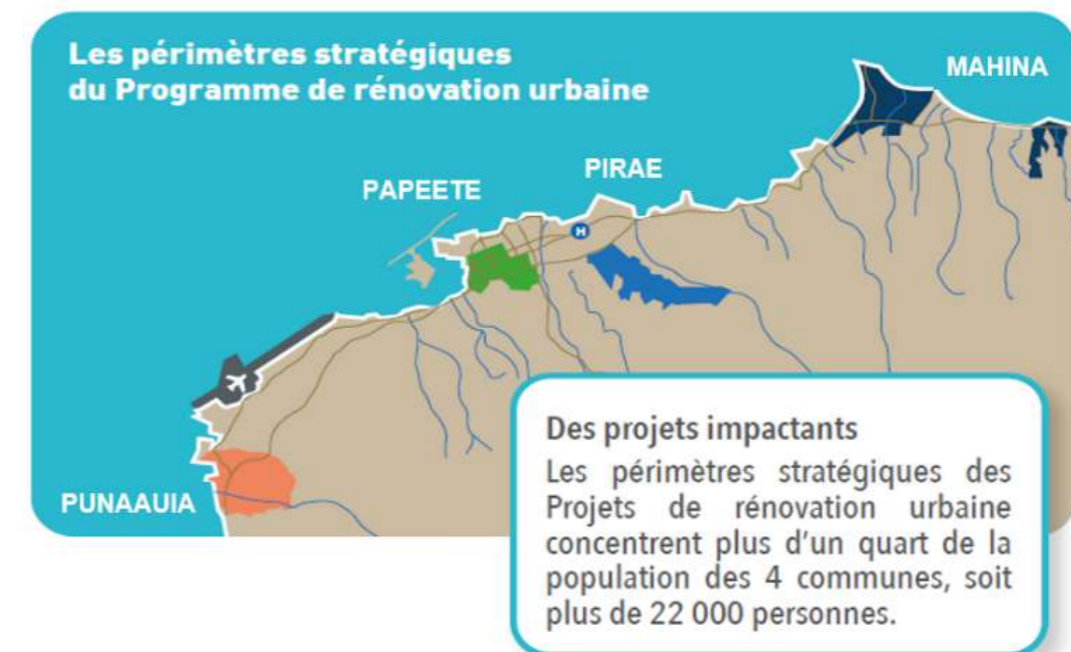


En partenariat avec la Direction de la modernisation et des réformes de l'Administration, une **communauté collaborative dédiée à la rénovation urbaine** a été créée en décembre 2022 sur la plateforme Honouira afin de diffuser de manière transparente l'information auprès des acteurs publics.

A. QU'EST-CE QU'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE ?

La démarche de rénovation urbaine est mise en oeuvre dans les quartiers touchés par des **situations très préoccupantes en matière d'habitat** : forte présence de logements **insalubres** et/ou **indignes**, **dangerosité** de l'habitat, et **sous équipement** en réseaux (assainissement, déplacement).

Elle consiste à apporter d'importantes modifications aux quartiers identifiés en vue d'**améliorer la qualité de vie des habitants** mais aussi à les **désenclaver** en créant des nouvelles liaisons avec les quartiers et les villes voisines. Pour ce faire, elle peut nécessiter la **réhabilitation**, la **construction** et la **démolition** de logements, mais également la réalisation d'**équipements publics**, de **voiries**, et d'**espaces verts**.



Aujourd'hui, la démarche concerne 4 communes : Mahina, Pirae, Papeete et Punaauia.

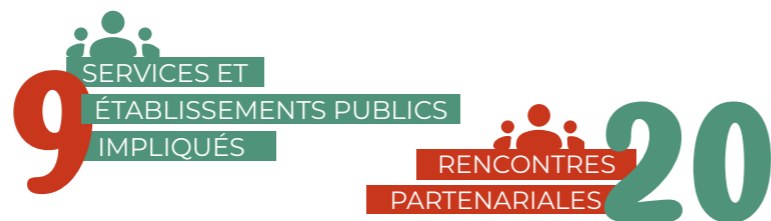
Les projets de rénovation urbaine sont menés par les **Tāvana** des communes concernées en partenariat avec les services du **Pays**.

Les outils et modalités d'organisation du partenariat entre le Pays, l'État, le syndicat mixte du Contrat de ville et les communes de Mahina, Papeete, Pirae et Punaauia sont précisés au fur et à mesure de l'avancement des opérations préalables à la mise en œuvre opérationnelle.

B. À MAMA'O : UN PROJET CONDUIT PAR LE PAYS EN COLLABORATION ÉTROITE AVEC LA VILLE DE PAPEETE

Le travail de précision du projet de rénovation urbaine de Mama'o est rythmé par des comités techniques conduits par la DHV et par des comités de pilotage pour la validation des orientations stratégiques.

Les échanges techniques menés avec les services communaux, la direction de la santé, la direction de l'équipement, la direction de la construction et de l'aménagement, le service des parcs et jardins, G2P et l'OPH ont ainsi abouti à une première proposition d'aménagement et de morcellement du foncier.



Le comité de pilotage du 7 avril 2022 a souhaité consolider le projet pour donner une plus large place aux espaces verts, de la respiration aux logements et ouvrir le parc aux habitants. Ces éléments ayant été pris en compte dans une deuxième proposition issue de travaux de coordination entre les services concernés,

le plan d'aménagement a été validé lors du comité de pilotage du 26 juillet 2022.

L'Office Polynésien de l'Habitat est chargé de la mise en œuvre du projet d'aménagement et l'établissement Grands Projets de Polynésie, gestionnaire du site de Mama'o depuis la démolition de l'ancien hôpital, est quant à lui chargé de la réaffectation du foncier.

DESRIPTIF DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE DE MAMA'O

L'aménagement du site de Mama'o s'organise autour d'un parc urbain de près de deux hectares, offrant un poumon vert au centre de la capitale. Sa visibilité depuis l'avenue Clémenceau souligne son caractère public et invite les promeneurs à emprunter les cheminements piétons. La voie paysagère à sens unique, sur une emprise de 12 mètres de large permet une circulation douce à la fois pour les piétons, les vélos et les véhicules.

Le stationnement public est aménagé sous différentes formes : le long de la voirie de desserte, par de petits îlots intégrés au parc pouvant servir de dépose minute aux heures d'accueil et de sortie des élèves de l'école Mama'o, par la construction d'un

parking public en aérien ou souterrain. La construction des logements sur des hauteurs dégressives donne de la respiration et préserve la vue sur le vallon. Tout en étant intégré au parc urbain, le premier ensemble d'une centaine de logements bénéficie d'un espace privatif de jardin.

Le deuxième ensemble d'une vingtaine de logements individuels groupé est construit sur l'emprise du quartier Vallon actuel, après déconstruction de l'existant. La capacité totale de 120 logements environ permettra de reloger, en plus des familles de Mama'o Vallon, quelques autres familles du secteur.

C. À OUTUMAORO : UN PROJET D'AMÉNAGEMENT CONDUIT PAR LA VILLE DE PUNAAUIA, MOBILISANT LES SERVICES DU PAYS



Pilote et moteur de son projet de rénovation urbaine, la commune du Punaauia déploie un large panel d'actions en faveur des habitants de Outumaoro, en poursuivant les objectifs suivants :

- Rénovation des servitudes et création de maillages viaires ;
- Rénovation des réseaux ;
- Amélioration de l'habitat privé ;
- Construction d'équipements publics répondant aux besoins du quartier ;
- Accompagnement des habitants au changement du quartier.

Le comité de pilotage du 16 novembre 2022, organisé par la commune de Punaauia, a permis de dresser l'état d'avancement des actions à court terme d'accompagnement des habitants et celles sur le plus long terme contribuant à la préparation d'une stratégie d'aménagement du territoire et d'amélioration du cadre de vie.



Pour aller plus loin et apporter des solutions aux situations très préoccupantes du quartier Fuller tant en matière d'habitat que de conditions de vie, la collaboration engagée avec la commune et les différents services du Pays et de l'Etat doit se poursuivre et se traduire par des réalisations concrètes dans le quartier.



Le Projet de rénovation urbaine de Punaauia s'étend de l'université de la Polynésie française jusqu'à la passerelle de la marina Taina, en incluant le site du Village Tahitien et le quartier Outumaoro. L'ambition de cette rénovation urbaine est de conjuguer le développement économique et le futur développement touristique côté mer tout en améliorant l'habitat et les conditions de vie côté montagne.

Le maintien d'accès public à la mer et l'intégration économique et sociale des habitants du quartier constituent également des objectifs socle de la démarche.

Par ailleurs, l'amélioration des liaisons entre

les quartiers, leur accessibilité et l'insertion des servitudes sur la voie principale (RT1) constituent également une priorité d'intervention pour garantir la sécurité routière des usagers.

En effet, Outumaoro qui marque l'entrée de ville depuis Faa'a, est scindée en deux par la RT1 qui représente une fracture urbaine dans le territoire de Punaauia et ses usages. La RT1 peine par ailleurs à jouer son double rôle de transit et de desserte locale.

L'objectif est donc d'apaiser la RT1 et de lui donner la forme et la fonction d'un boulevard urbain tout en confortant et structurant la polarité de Outumaoro riche en entités structurantes au rayonnement à l'échelle de la Polynésie.

III - Qualité et développement durable dans la construction

A. PROSPECTION DE PARTENARIATS POUR L'ÉLABORATION DES OUTILS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

ENJEUX

Le diagnostic territorial établi dans le cadre de la Politique publique de l'habitat (PPH) met en exergue de nombreuses poches d'habitats informels et dégradés, avec près de 10 000 logements précaires identifiés, exposant les ménages à des risques pour leur santé et leur sécurité. C'est pourquoi la PPH souligne l'enjeu de montée en qualité du parc de logement.

Les mesures menées jusqu'à présent, organisées à travers des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) portées par l'OPH, se traduisent par des opérations en habitat groupé impliquant la démolition de poches insalubres sur du foncier maîtrisé par le bailleur et la construction neuve de logements sociaux, avec relogement des ménages.

Concernant l'intervention pour l'amélioration de l'habitat individuel privé sur du foncier privé, elle se décline par l'intervention en maîtrise d'ouvrage pour la construction d'habitat dispersé (fare OPH) ou par la fourniture de matériaux pour l'amélioration, la sécurisation ou l'extension de l'habitat individuel (AAHI). Dans ce dernier cas, le dispositif demeure encore incomplet par l'absence d'intervention d'une maîtrise d'ouvrage délégué sociale au profit du particulier n'ayant pas les connaissances et/ou les compétences pour utiliser les matériaux livrés selon les règles de l'art.



Aussi, la définition d'un cadre juridique précis encadrant les situations d'indécence constitue un préalable nécessaire. Les situations d'insalubrité identifiées dans les périmètres de rénovation urbaine constitueront les sites pilotes d'expérimentation des outils de diagnostic de l'habitat et d'accompagnement des ménages afin de consolider le mode d'intervention avant un déploiement à plus grande échelle.



L'année 2022 a été consacrée à l'exploration du partenariat avec la Chaire « Le logement demain » sur la base de leur expertise pluridisciplinaire : sociologie, architecture, anthropologie, mutation de l'habitat et habitabilité.

Au-delà de la résorption de l'habitat insalubre, les normes d'habitabilité contribueront également à l'évaluation du parc privé, en locatif par exemple, pour s'assurer que les logements mis en location répondent aux normes minimales et légitimer, le cas échéant, les demandes de travaux d'amélioration adressées aux propriétaires.



Financement et économie de l'habitat

- 2022 - EN CHIFFRES



5
NOUVEAUX
PROGRAMMES AGRÉÉS
dont **3**
PROGRAMMES
DE LOGEMENTS
INDIVIDUELS



3
NOUVEAUX
OPÉRATEURS
AGRÉÉS



105
NOUVEAUX
LOGEMENTS
AGRÉÉS



32
LOGEMENTS
LIVRÉS



80
LOGEMENTS
EN COURS DE
CONSTRUCTION



764 166 007 XPF
D'AIDE DE LA PF DONT
491 211 132 XPF DE
SUBVENTION

ÉVÈNEMENTS OLSP

2022

**09
FÉVRIER**

Modification de l'arrêté n°1359/CM du 15/09/2016

**10
JUN**

Adoption de la réforme du dispositif des OLSP par la loi du pays n°2022-23

**17
JUN**

Agrément du programme de logement dénommé Maraeapai II (11 logements)

**17
JUN**

Agrément du programme de logement dénommé Marumarutua (11 logements)

**23
JUN**

Agrément de la société Hianau en qualité d'OLSP

**29
JUILLET**

Modification de l'arrêté n°1359/CM du 15 septembre 2016

**22
SEPTEMBRE**

Agrément des sociétés JCL et OBTP en qualité d'OLSP

**24
OCTOBRE**

Agrément du programme Temanava

**25
NOVEMBRE**

Agrément du programme Heiata

**8
DÉCEMBRE**

Agrément du programme Hianau

I - Réforme du dispositif OLSP

A. LES «OLSP» : UN DISPOSITIF MOBILISANT L'INITIATIVE PRIVÉE AU SERVICE DU LOGEMENT ABORDABLE

Les organismes de logement social privés sont des sociétés de droit privé qui s'engagent à produire des logements à des loyers modérés pour des ménages qui ne parviennent pas à se loger dans le parc libre. Pour ce faire, ces sociétés, qui doivent être agréées en qualité d'OLSP par le Conseil des ministres, bénéficient d'aides du Pays : remboursement de la TVA, subvention d'investissement et exonération des droits d'enregistrement.

Créé en 2014, le dispositif est aujourd'hui régi par la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 et son arrêté d'application n°1396 CM du 15 septembre 2016.

Pour bénéficier des aides du Pays, chaque programme immobilier d'un OLSP doit être agréé par le Conseil des ministres sur la base d'une analyse approfondie réalisée par la Délégation à l'habitat et à la ville au regard des critères fixés par la réglementation et des orientations stratégiques de la Politique publique de l'habitat.

Afin de relancer la production de logements abordables par l'initiative privée, des réunions de travail ont été organisées en 2019 et en 2021 avec les ministères en charge de l'économie et du logement, les services du Pays ainsi que les OLSP. Les concertations réalisées ont abouti à l'adoption d'une première vague de modifications du cadre réglementaire à la faveur de la loi du pays n° 2022-23 du 10 juin 2022. Les principales modifications sont les suivantes :

- #1** Suppression de la commission consultative des agréments des organismes privés de logement social permettant d'accélérer les procédures d'agrément.
- #2** Confirmation de la prise en compte du remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée ayant frappé le coût de l'opération dans l'assiette de calcul du taux d'aide publique.
- #3** Exclusion des pensions alimentaires et des allocations versées aux personnes atteintes d'un handicap perçues de l'assiette de calcul du revenu mensuel moyen des ménages.
- #4** Augmentation de l'aide du Pays.
- #5** Mise à jour des plafonds de revenus des ménages tributaires et des plafonds de loyers.

II - Bilan des activités OLSP

A. 3 NOUVELLES SOCIÉTÉS AGRÉÉES

Le Conseil des ministres a agréé trois nouvelles sociétés en qualité d'organisme privé de logement social :

1. LA SCI HIANAU

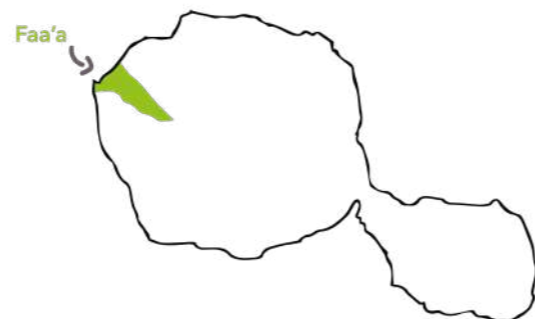
(Arrêté n°1064/CM du 23 juin 2022) a d'ores et déjà débuté les travaux de construction de son premier programme dénommé « Hianau », composé de 3 logements et situé sur la commune de Faa'a. Elle annonce, par ailleurs, le lancement de son second projet immobilier pour l'année 2023 dans la commune de Faa'a.

2. LA SCI JCL

(Arrêté n°1944/CM du 22 septembre 2022) débutera son activité en 2023 avec un premier programme dénommé « The Pearl », situé sur la commune de Faa'a, qui comprendra 32 logements.

3. L'EURL OBTP

(Arrêté n°1943/CM du 22 septembre 2022) prévoit de démarrer la construction de son premier programme immobilier sur la commune de Mo'orea en 2023 pour un total de 20 à 25 logements.



B. 5 NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS AGRÉÉS

Cinq nouveaux programmes immobiliers, représentant 105 logements, ont été agréés par le Conseil des ministres :

1-2. PROGRAMME «MARAEPAI II» ET «MARUMARUTUA»

Portés par le même opérateur, la SARL Niu Hiti Promotion, ces deux programmes consistent chacun en la construction de 11 logements, soit 22 au total, situés sur la commune de Afaahiti. Les logements proposés sont de type F4. Sur le nombre total de logements, 8 seront dédiés à une catégorie de ménages dite sociale et 14 logements seront dédiés à la catégorie intermédiaire.

Les loyers moyens prévisionnels qui seront pratiqués par la société varieront selon la catégorie de ménages.

Typologie	Surface moyenne (m ²)
F4	82
Loyer moyen catégorie sociale (XPF)	Loyer moyen catégorie intermédiaire (XPF)
75 000	95 000

La participation du Pays au financement de ces deux programmes s'élève à un montant total de **106 165 526 XPF** réparti comme suit :

- subvention d'investissement : 55 373 708 XPF ;
- remboursement de TVA : 28 421 818 XPF ;
- exonération des droits d'enregistrement : 22 370 000 XPF.

Les travaux de construction de ces 22 logements seront finalisés au cours de l'année 2023.

3. PROGRAMME «TEMANAVA»

Porté par la SCI Tahiti Nui Habitat, ce projet immobilier de construction de 48 logements en collectif sera situé sur la commune de Papeete. Les logements proposés iront du type F1 au type F4 à raison de 8 logements de type F1, 28 logements de type F2, 10 logements de type F3 et 2 logements de type F4. Au total, 13 logements seront dédiés à la catégorie sociale et 35 logements seront dédiés à la catégorie intermédiaire.

Le loyer moyen prévisionnel variera entre 1 300 XPF/m² et 1 645 XPF/m² en fonction de la catégorie sociale ou intermédiaire des logements.

Typologie	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen (XPF)
F1	46	75 000
F2	65	86 000
F3	83	112 714
F4	105	137 714

La participation du Pays au financement de ce programme s'élève à un montant total de **365 799 417 XPF** réparti comme suit :

- subvention d'investissement : 256 313 329 XPF ;
- remboursement de TVA : 109 486 088 XPF.

Les travaux ont démarré en décembre 2022 et devraient s'achever dans le courant de l'année 2024 pour une mise en location en septembre 2024.

4. PROGRAMME «HEIATA»

Également porté par la SCI Tahiti Nui Habitat, ce programme consiste en la construction d'un immeuble de 32 logements sur la commune de Pirae. Les logements proposés se répartissent comme suit : 5 logements de type F1, 18 logements de type F2, 6 logements de type F3 et 3 logements de type F4.

Sur le nombre total de logements, 6 seront dédiés à la catégorie sociale et 26 seront dédiés à la catégorie intermédiaire. Le loyer moyen prévisionnel variera entre 1 300 XPF/m² et 1 645 XPF/m² en fonction de la catégorie de ménages.

Typologie	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen (XPF)
F1	37	72 600
F2	72	104 000
F3	99	124 683
F4	130	153 033

La participation du Pays au financement de ce programme s'élève à un montant total de **265 029 778 XPF** réparti comme suit :

- subvention d'investissement : 162 625 690 XPF ;
- remboursement de TVA : 102 404 088 XPF ;

Les travaux, débutés en février 2023, devraient s'achever dans le courant de l'année 2024, la mise en location des logements étant prévue en septembre 2024.

5. PROGRAMME «HIANAU»

Porté par la SCI Hianau le premier programme immobilier de ce nouvel OLSP consiste en la construction de 3 logements sur la commune de Faa'a, dont 2 de type F4 et 1 de type F5.

1 logement sera dédié à la catégorie sociale et 2 logements seront dédiés à la catégorie intermédiaire. Le loyer moyen prévisionnel variera entre 1305 XPF/m² et 1 631 XPF/m² en fonction de la catégorie de ménages.

Typologie	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen catégorie sociale (XPF)	Loyer moyen catégorie intermédiaire (XPF)
F4	130	145 000	175 000
F5	144	-	201 000

La participation du Pays au financement de ce programme s'élève à un montant total de **27 171 286 XPF** réparti comme suit :

- subvention d'investissement : 16 898 405 XPF ;
- remboursement de TVA : 10 272 881 XPF.

Le calendrier prévisionnel de l'opération prévoit une mise en location des 3 logements dans le courant de l'année 2024.

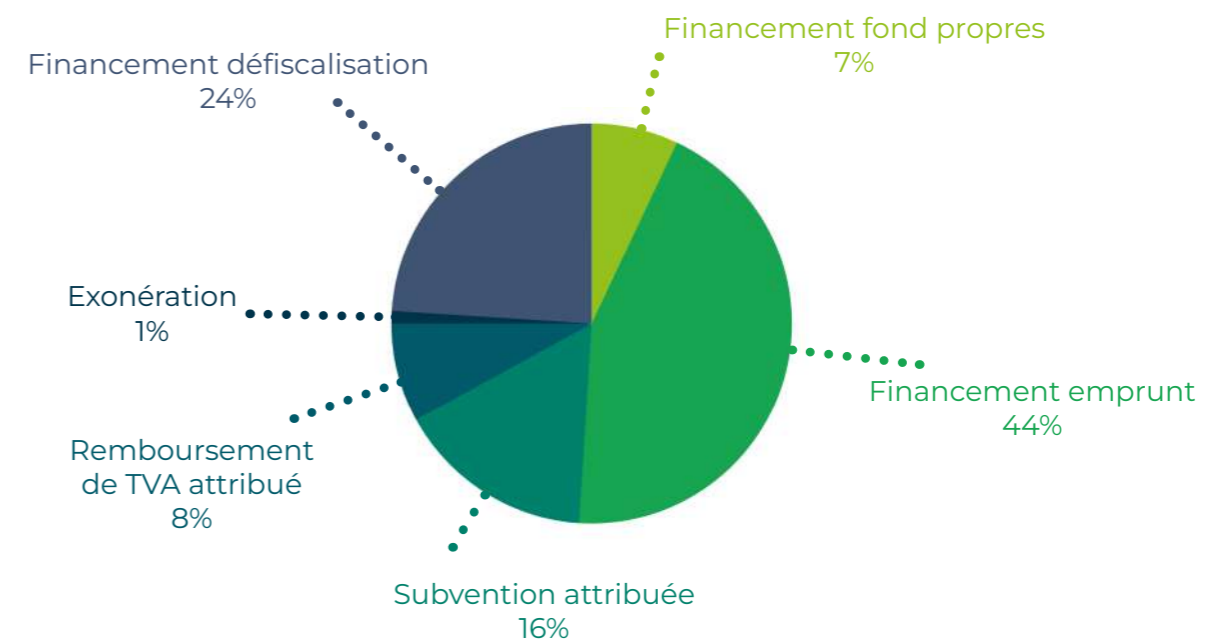
Confirmant l'augmentation constatée l'an passé, 2022 a été une « année record » en termes de dynamique du dispositif. Il s'agit, en effet, de l'année ayant enregistré la plus importante de logements agréés depuis la création du dispositif :

Année	2016	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nombre de logements agréés	67	14	32	16	58	105	292

III - Bilan financier

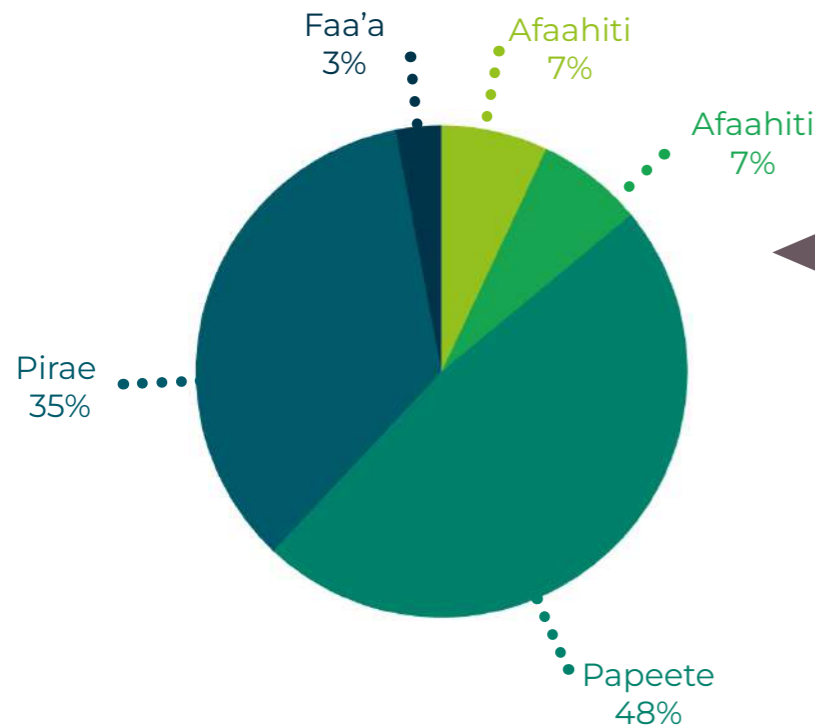
A. BILAN FINANCIER DES OPÉRATIONS AGRÉES EN 2022

Au titre des programmes immobiliers agréés en 2022, le montant total de l'aide du Pays attribuée aux opérateurs s'élève à **764 166 007 XPF**, représentant 25% du plan de financement global des nouvelles opérations agréées.



Poste	Montant (XPF)	Pourcentage %
Subvention attribuée	491 211 132	16%
Remboursement de TVA attribué	250 584 875	8%
Exonération	22 370 000	1%
Financement défiscalisation nationale	755 551 661	24%
Financement emprunt	1 413 500 000	44%
Financement fonds propres	211 340 794	7%
Total	3 144 558 462	100%

Répartition géographique de l'aide du Pays par programme



▲ L'analyse de la répartition géographique de l'aide du Pays permet de constater que celle-ci se répartit de manière inégale sur le territoire. Ainsi, Papeete concentre à elle seule 48% de l'aide publique locale, suivie de Pirae avec 35%.

Répartition géographique de l'aide du Pays par logement

Commune	Nombre de logements	Montant global de l'aide attribuée (XPF)	Montant de l'aide par logement (XPF)
Faa'a	3	27 171 286	9 057 095
Pirae	32	265 029 778	8 282 181
Papeete	48	365 799 417	7 620 821
Afaahiti	11	55 260 703	5 023 700
Afaahiti	11	50 904 823	4 627 711

▲ Répartie par logement, l'on constate que l'aide de la Polynésie française a davantage bénéficié aux logements construits sur la commune de Faa'a (9 M XPF/logement), puis à ceux localisés à Pirae (8,2 M XPF/logement) et enfin à ceux situés à Papeete (7,6 M XPF/logement).

Les résultats de l'analyse de la répartition géographique de l'aide du Pays par programme et par logement s'expliquent bien évidemment par plusieurs facteurs : taille de l'opération, surface des logements construits (étant précisé que la réglementation ne fixe aucune limite de surface de construction), coût du foncier, prescriptions réglementaires telles celles du plan général d'aménagement, etc.

Ainsi, par exemple, si le coût du foncier est certainement plus important à Papeete, la construction de logements plus grands à Faa'a ou l'obligation de construire des places de stationnement en sous-sol à Pirae peut impacter de manière significative le coût de l'opération et par conséquent l'aide de la collectivité.

Au-delà du bilan budgétaire et fiscal de l'aide du Pays, il convient de préciser que celle-ci a pour effet premier et notable de diminuer de manière significative les niveaux de loyers des logements. Cumulée avec l'aide perçue via le dispositif de défiscalisation nationale, elle permet, en outre, aux OLS de maintenir un niveau de rentabilité nécessaire au fonctionnement de leur activité et, par conséquent, de maintenir ces derniers dans le cadre de ce dispositif en faveur des ménages dits intermédiaires.

▼ Les tableaux ci-dessous sont des exemples de l'impact des aides publiques sur les loyers moyens prévisionnels des programmes Temanava et Heiata.

PROGRAMME «TEMANAVA»

Typologie	Nombre	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen sans aides (XPF) (A)	Loyer moyen avec aides du pays uniquement (XPF)	Loyer moyen avec aide du pays et défiscalisation (XPF) (B)	Écart (XPF) (A-B)	% remise
F1	8	46	106 365	86 279	75 000	31 365	-30%
F2	28	66	152 473	123 680	86 000	66 473	-44%
F3	10	83	193 290	156 789	112 714	80 576	-42%
F4	2	106	244 617	198 423	134 714	106 903	-44%

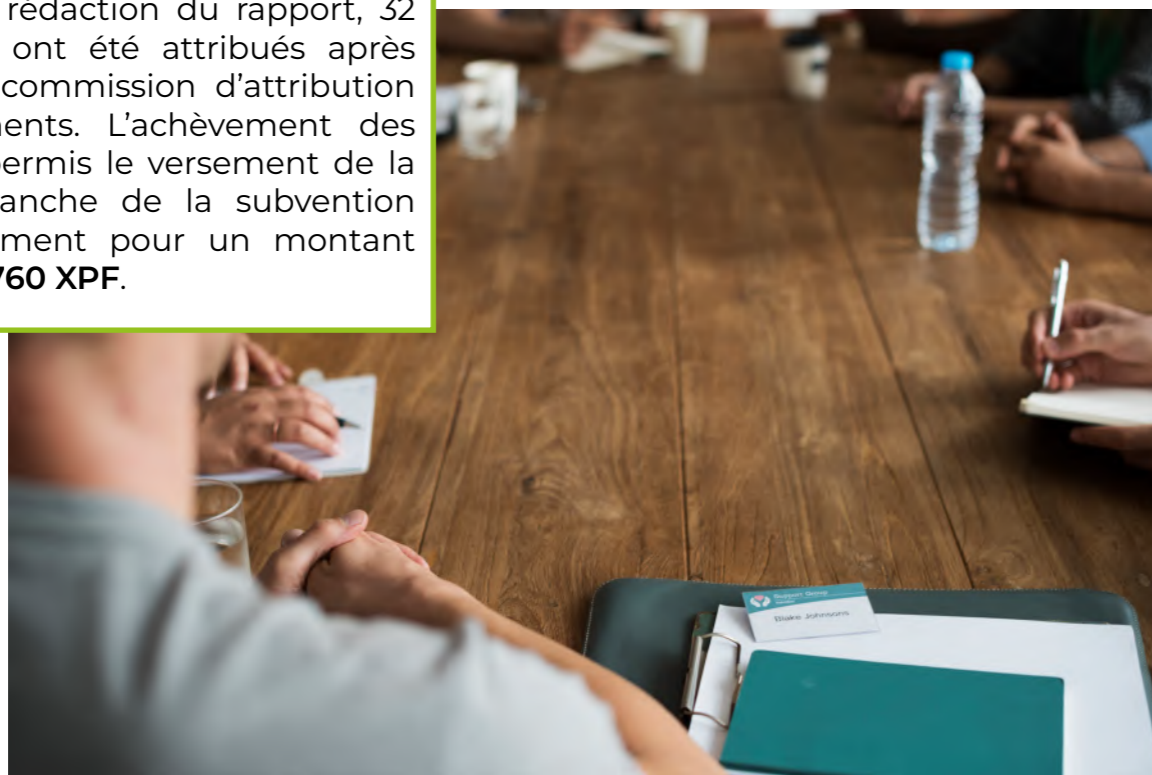
PROGRAMME «HEIATA»

Typologie	Nombre	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen sans aides (XPF) (A)	Loyer moyen avec aides du pays uniquement (XPF)	Loyer moyen avec aide du pays et défiscalisation (XPF) (B)	Écart XPF (A-B)	% remise
F1	5	36	95 400	79 560	70 000	25 400	-27%
F2	18	73	193 450	161 330	90 000	103 450	-53%
F3	6	86	227 900	190 060	120 000	107 900	-47%
F4	3	111	294 150	245 310	140 000	154 150	-52%

B. SUIVI FINANCIER DES PROGRAMMES AGRÉÉS AVANT 2022



Agéré par le Conseil des ministres en mai 2019, le programme immobilier « Raumaire », comprenant 32 logements, a été livré en 2022. À la date de rédaction du rapport, 32 logements ont été attribués après avis de la commission d'attribution des logements. L'achèvement des travaux a permis le versement de la dernière tranche de la subvention d'investissement pour un montant de **46 065 760 XPF**.



C. SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS BUDGÉTAIRES EN 2022

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des opérations budgétaires effectuées au cours de l'année 2022 :

Opération	N° AP	Montant engagé (XPF)	Année d'engagement	Montant liquidé avant 2022 (XPF)	Montant liquidé en 2022 (XPF)	Reste à liquider (XPF)
Raumaire	356.2014	92 131 520	2019	46 065 760	46 065 760	-
Eleven	367.2021	21 854 187	2021	10 927 093	-	10 927 094
Te tavake	367.2021	205 020 367	2021	-	102 510 183	102 510 184
Maraeapai II	293.2022	29 919 794	2022	-	14 959 897	14 959 897
Marumarutua	293.2022	25 453 914	2022	-	12 726 957	12 726 957
Temanava	293.2022	256 313 330	2022	-	51 262 666	205 050 664
Heiata	293.2022	162 625 690	2022	-	-	162 625 690
Hianau	293.2022	16 898 405	2022	-	-	16 898 405
Total	-	810 217 206	-	56 992 853	227 525 463	525 698 891





Information sur le logement

La DHV est chargée d'une mission générale d'information sur toutes questions relatives au logement. Elle consiste, plus précisément, à éclairer l'utilisateur sur ses droits et obligations tels qu'ils sont reconnus par la réglementation et, le cas échéant, appliqués par le juge. En revanche, en aucun cas elle ne se

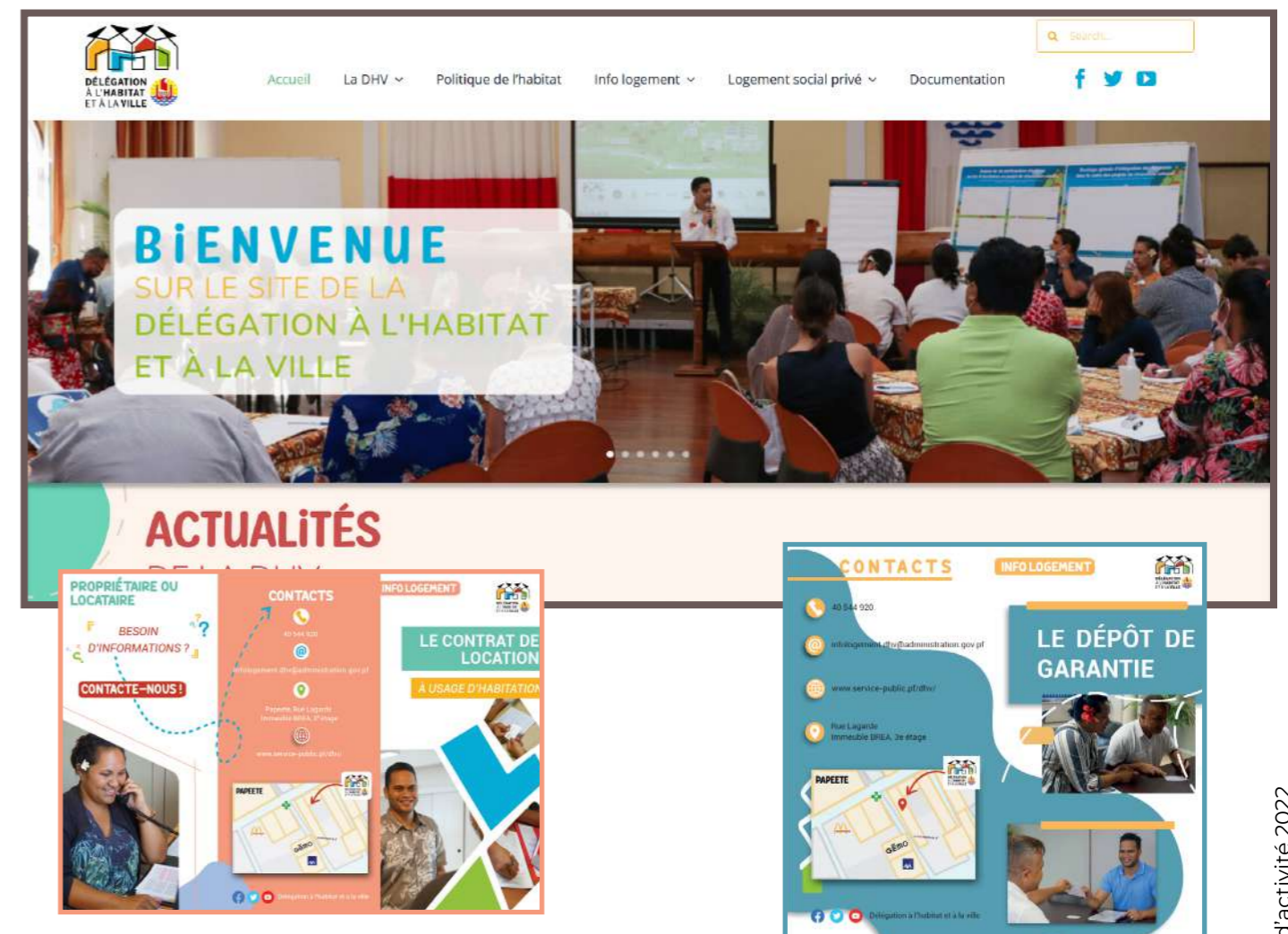
substitue à l'activité de conseil juridique qui est réservée à certaines professions limitativement énumérées dans la délibération n°2002-162APF du 5 décembre 2002 modifiée, portant réglementation de la consultation juridique et la rédaction d'actes sous seing-privé.

I - L'organisation de la mission

L'accueil des usagers est assuré :

- En **PRÉSENTIEL**, dans un espace dédié au siège du service ;
- Par **TÉLÉPHONE**, en appelant au 40 54 49 20 ;
- Par **MAIL**, en adressant les demandes à infologement.dhv@administration.gov.pf ;
- Par **FORMULAIRE**, en vous rendant dans l'onglet "*Info logement*" de notre site internet.

Des articles, vidéos, brochures et modèles d'actes sont mis à la disposition du public sur le site internet du service :



Site internet : <https://www.service-public.pf/dhv/>

En 2022, deux agents étaient dédiés à cette activité :



1 **CHEF DE PROJET** chargé d'élaborer les outils de communication permettant de rendre accessibles les textes réglementaires, de réaliser les recherches juridiques nécessaires à l'exercice de la mission, d'effectuer une veille réglementaire et jurisprudentielle et de proposer, le cas échéant, les modifications réglementaires.

1 **ASSISTANTE DE PROJET** qui assiste le chef de projet dans ses activités et qui reçoit et traite les demandes d'information.

EN MÉTROPOLE, LA MISSION D'INFORMATION EST ASSURÉE NOTAMMENT PAR L'ANIL ET DES ADIL

« L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics, pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement. Centre de ressources des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), l'ANIL a pour mission de susciter la création des ADIL et d'apporter un appui permanent à leur fonctionnement en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

En tenant compte des spécificités locales, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et

à l'urbanisme et leur proposent des solutions adaptées à leur situation personnelle.

L'ANIL regroupe les principaux acteurs publics et privés du logement dont la diversité garantit l'indépendance et la neutralité : le ministère en charge du Logement, les associations de collectivités locales, Action Logement, l'Union Sociale pour l'Habitat, la CGLLS, la Caisse Nationale des Allocations Familiales, la Caisse Centrale Mutualité Sociale Agricole, les agences de l'État et d'autres organismes d'intérêt général en lien avec le logement, les représentants des professionnels du logement ou concourant au logement et les associations familiales et d'utilisateurs.

Source : <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/connaitre-lanil-et-les-adil/>

II - L'information des usagers : bilan chiffré

A. LES DEMANDES TRAITÉES

NOMBRE DE DEMANDES

//////	2021	2022
Demandes reçues	584	616
Demandes traitées	547	616

LOCALISATION DE L'USAGER

//////	2021	2022
Iles de la Société	244	304
Iles Sous le Vent	28	31
Australes	1	1
Marquises	1	2
Tuamotu-Gambier	8	3
Non renseigné	302	275

CANAUX DE COMMUNICATION

//////	2021	2022
Téléphone	135	331
Présentiel	138	145
Mail	251	116
Autres	60	24

TYPE D'USAGER

//////	2021	2022
Locataire	217	290
Propriétaire	268	270
Autres	80	37
Agence immobilière	19	19

THÉMATIQUE

//////	2021	2022
Contrat de location	195	187
Résiliation	81	100
Loyer / Charges	50	69
Litige / Impayé	60	62
Dépôt de garantie/ Indemnité compensatrice	58	51
Réglementation	55	48
Entretien / Réparation	36	48
Autres	35	44
Copropriété	14	7

CHIFFRES CLÉS DE 2021

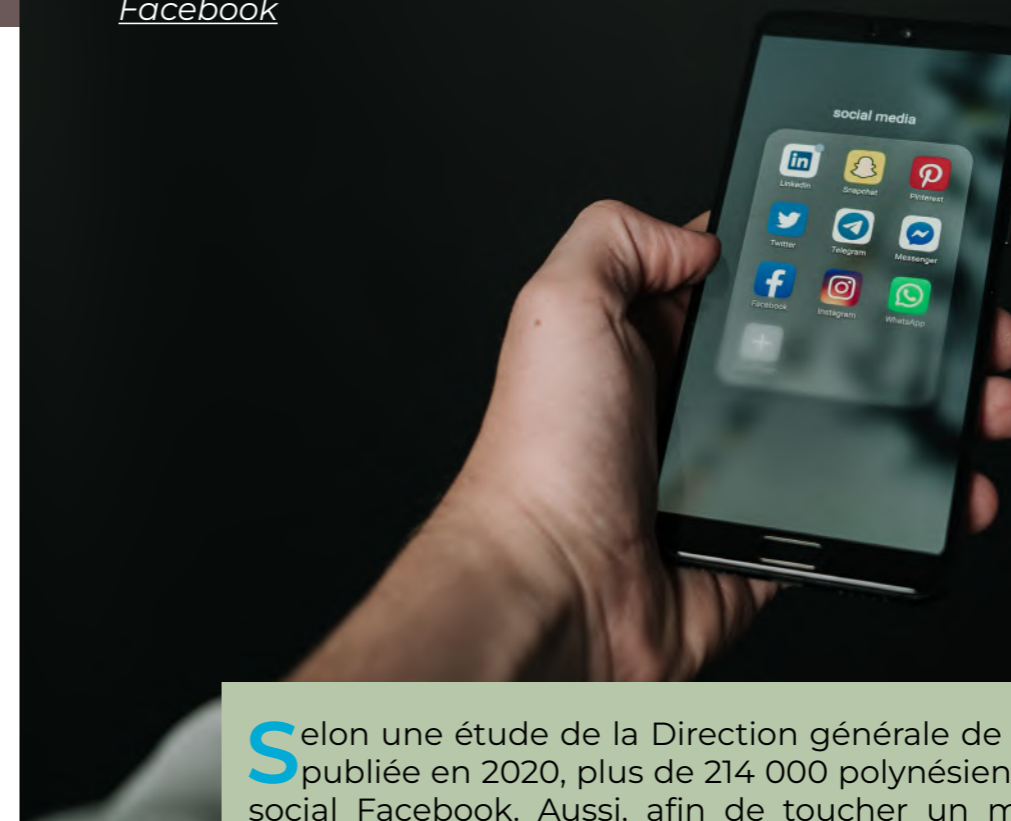


CHIFFRES CLÉS DE 2022



B. LE PIL EN LIGNE

Facebook



Selon une étude de la Direction générale de l'économie numérique publiée en 2020, plus de 214 000 polynésiens utiliseraient le réseau social Facebook. Aussi, afin de toucher un maximum d'utilisateurs, la DHV a diffusé sur sa page Facebook tout au long de l'année 2022 des vidéos explicatives de la réglementation applicable aux baux à usage d'habitation.

DONNÉES ENREGISTRÉES AU 05/01/2023

Dates	14/03/22	08/04/22	28/04/22	06/05/22	25/05/22	02/06/22	15/07/22
Utilisateurs atteints	1266	804	1578	870	5332	9928	10443
Réactions	15	12	15	23	42	50	20
Nombre de « j'aime »	14	12	15	16	24	32	20
Nombre de « partage »	11	13	12	13	24	33	16
Nombre de commentaires	2	0	17	0	0	0	1


DONNÉES ENREGISTRÉES AU 05/01/2023

Dates	30/07/22	17/08/22	29/08/22	28/09/22	21/10/22	05/11/22	11/11/22
Utilisateurs atteints	662	1353	1203	2761	630	662	2147
Réactions	23	21	19	41	12	17	77
Nombre de « j'aime »	17	14	10	20	6	10	34
Nombre de « partage »	6	11	8	21	4	6	12
Nombre de commentaires	0	1	4	1	0	0	6

Site internet

Pour que les usagers puissent accéder aux informations les plus standardisées sur leurs droits et obligations en tant que bailleur et locataire ou aux modèles d'actes (bail, état des lieux, inventaire), une section entière du site internet du service y a été consacrée. Elle est régulièrement alimentée de contenus nouveaux et de mises à jour.

DONNÉES EXTRAITES POUR LA PÉRIODE DU 01/10/22 AU 25/01/23

	Vues	Utilisateurs	Durée moyenne de consultation
La révision des loyers	766	357	1 min 34 s
Le contrat de location	637	384	1 min 21 s
"Je suis locataire"	185	107	34 s
La résiliation du bail par le propriétaire	161	97	2 min 36 s
La résiliation du bail par le locataire	143	99	1 min 32 s
"Je suis propriétaire"	134	81	22 s
L'état des lieux	113	68	45 s

III - L'activité réglementaire

A. LA RÉGLEMENTATION SUR LES BAUX PRIVÉS D'HABITATION



© Nensuria - Freepik

Les baux à usage d'habitation sont soumis, en Polynésie française, à la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée (et de plusieurs arrêtés d'application).

Or, depuis son adoption, force est de constater que ce texte n'a fait l'objet d'aucune modification, laissant ouverte la question de l'opportunité d'une réforme.

Aussi, la DHV, sous la supervision du ministre en charge du logement, rencontre depuis le dernier trimestre 2022 les acteurs de relation locative : association de défense des consommateurs, centre d'information

des droits des femmes et des familles, association des juristes en Polynésie française, syndicat des agents immobiliers, chambre des huissiers, magistrats, services du Pays, etc.

Ces rencontres sont destinées à donner la parole à ceux qui sont effectivement en prise avec les bailleurs et les locataires en vue de confirmer, dans un premier temps, la nécessité d'une réforme de la loi du pays du 10 décembre 2012 et de ses textes d'application et, dans un second temps, de formuler des propositions de réforme.

Ce travail de concertation continuera en 2023.



MINISTÈRE DES SOLIDARITÉS
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement, de
la famille, de la condition féminine
et des personnes non autonomes



DÉLÉGATION
À L'HABITAT
ET À LA VILLE

