

Rapport d'activité

au 31 décembre 2024

relatif au dispositif des OPLS

HEIATA



MINISTÈRE DU FONCIER
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement



DÉLÉGATION
À L'HABITAT
ET À LA VILLE





E10

AVANT-PROPOS



En Polynésie française, l'offre de logement reste insuffisante au regard des besoins de la population. Le diagnostic réalisé dans le cadre de la Politique publique de l'habitat 2021-2030 a permis d'identifier une programmation territorialisée de logements. En effet, sur la décennie en cours, il faudrait mettre, chaque année sur le marché, 1 400 nouveaux logements, dont 350 logements locatifs sociaux et 300 logements intermédiaires (dont 150 en location et 150 en accession abordable).

Au regard des revenus des ménages polynésiens et des prix de l'immobilier, il apparaît que dans les zones où sont concentrés les pôles économiques et d'emplois et par conséquent très recherchées par les actifs polynésiens, ces derniers éprouvent de sérieuses difficultés à se loger. Les travaux menés ont permis d'identifier que 80% de la population est contrainte soit de se loger à des conditions inacceptables, soit d'établir sa résidence principale dans les zones éloignées.

Le dispositif des organismes privés de logement social (OPLS) s'inscrit dans cette démarche en favorisant la construction nouvelle de logements à destination des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché. Le Pays participe à la production de logement nouveau en attribuant des aides financières jusqu'à 30% voire 40% du coût total du programme.

Créé en 2014, le dispositif a été profondément réformé en 2016 puis en 2022. Le cadre réglementaire est fixé par :

- La loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016, modifiée, relative aux organismes privés de logement social ;
- L'arrêté n° 1359 CM du 15 septembre 2016, modifié, portant application de la loi du pays n° 2016-345 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Le présent rapport est établi afin de rendre compte de l'activité des organismes conformément aux dispositions de la loi du pays qui encadre le dispositif OPLS.

Le Ministre du Foncier et du Logement,
en charge de l'Aménagement

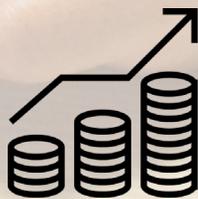
A handwritten signature in green ink, consisting of a large, stylized initial 'O' followed by the name 'TEURURAI' in a cursive script.

Oraihoomana TEURURAI

SOMMAIRE

	LES CHIFFRES-CLÉS	p. 6
1	LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2024	p. 7
	A. Le nouveau financement de la Banque des Territoires	p. 7
	B. Niuhiiti 1, les premiers logements vendus au locataire	p. 7
2	LES ORGANISMES PRIVÉS DE LOGEMENT SOCIAL	p. 8
	A. Les nouvelles sociétés agréées	p. 8
	B. Le suivi des sociétés agréées	p. 9
3	LES PROGRAMMES DE LOGEMENT	p. 10
	A. Les nouveaux programmes agréés	p. 10
	B. Le suivi des programmes agréés	p. 13
4	LE BILAN FINANCIER	p. 14
	A. Le coût de construction des opérations	p. 14
	B. La participation du Pays	p. 15
5	LA QUALITÉ DES LOGEMENTS	p. 17
6	L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL INTERMÉDIAIRE	p. 26
	A. Le parc social	p. 27
	B. Le parc intermédiaire	p. 29
7	LES PERSPECTIVES À VENIR	p. 31

LES CHIFFRES - CLÉS



3 554 958 765 F CFP
D'AIDE FINANCIÈRE DU PAYS

DONT 2 473 933 690
F CFP DE SUBVENTION
D'INVESTISSEMENT



288 LOGEMENTS EN COURS
DE CONSTRUCTION



15 OPLS DONT 3 NOUVEAUX
ORGANISMES

15 PROGRAMMES AGRÉÉS
DONT 3 NOUVELLES
OPÉRATIONS



501 LOGEMENTS AGRÉÉS



585 PERSONNES LOGÉES



213 LOGEMENTS LIVRÉS ET
OCCUPÉS

1. LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2024

A. Le nouveau financement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est une direction de la Caisse des dépôts et consignations. Elle propose des solutions de financement et d'accompagnement au service de l'intérêt général. Elle soutient notamment la production de logement social grâce à différentes offres de prêts : prêt locatif aidé (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif social (PLS) destinés à la création de logements, mais également des prêts pour des projets de rénovation.

Afin de permettre le recours à ces prêts pour les OPLS agréés, la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017* a été modifiée de manière à réglementer l'octroi de garanties d'emprunt. La Polynésie française peut désormais se porter garante des prêts contractés par les OPLS auprès de la Banque des Territoires, dans la limite de 2 milliards de F CFP par OPLS.

Ce nouveau financement permet de réduire significativement le montant des loyers, en mobilisant simultanément le dispositif national LODEOM et le dispositif local OPLS. À ce jour, la société Arana est la première sur le territoire à avoir bénéficié d'un prêt de la Banque des Territoires garanti par le Pays, pour le projet de la résidence Mahana Roa.

** définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi des garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes*

B. Niuhiti 1, les premiers logements vendus aux locataires



Résidence Niuhiti 1 - crédit photo Niuhiti Promotion

Le programme Niuhiti 1 a achevé sa cinquième année d'existence. Conçu pour de la location-vente, ce programme permet désormais aux familles locataires qui le souhaitent d'acquérir leur logement. Sur les 14 logements F4 construits et loués en moyenne à un prix de 84 000 F CFP, 4 seront achetés par les familles locataires pour des montants variant de 18 500 000 F CFP à 21 000 000 F CFP.

2. LES ORGANISMES PRIVÉS DE LOGEMENT SOCIAL

Crédit photo Pixabay

A. Les nouvelles sociétés agréées

Le Conseil des ministres a agréé trois nouvelles sociétés en qualité d'organisme privé de logement social en fin d'année 2023 et en 2024.

S.A.S ARANA

(Arrêté n° 1998/CM du 06/11/2023) a terminé son premier programme de logements Mahana Roa situé à Faa'a. L'opération d'acquisition d'un immeuble entièrement réhabilité compte 23 logements. La livraison est prévue en 2025.

S.A.R.L.U NIUHITI NUI

(Arrêté n° 1999/CM du 06/11/2023) a débuté les travaux de terrassement de son premier programme de 125 logements à Afaahiti. L'opération compte 71 logements individuels et 54 logements collectifs. La livraison des maisons est prévue en 2025-2026.

S.C.I GT PROMOTION

(Arrêté n° 1362/CM du 16/08/2024) a déposé une demande d'agrément d'un programme de logements dénommé Toerau sur la commune de Anau à Bora Bora. L'opération compte au total 56 logements collectifs. Les travaux de construction débuteront en 2025.

B. Le suivi des sociétés agréées

Depuis la mise en place du dispositif, 15 sociétés ont été agréées en qualité d'organisme privé de logement social dont 10 sociétés ayant construit des logements ou qui ont fait part d'une programmation à venir.

Nom OPLS	Année d'agrément	Nombre de programmes agréés	Nombre de logements agréés	Nombre de programmes à venir	Nombre de logements à venir
Puna Ora	2014	2	102	2	80
Niuhiti Promotion	2016	5	65	0	0
Tahiti Nui Habitat	2016	4	151	4	125
MEP	2016	0	0	0	0
SPDI	2016	0	0	0	0
Ofirmmo	2017	1	32	0	0
Pape Ora Immo	2017	0	0	0	0
Synergie Pacific	2017	0	0	0	0
Hianau	2022	1	3	0	0
JCL	2022	0	0	1	26
Te Nohora'a	2022	0	0	4	22
OBTP	2022	0	0	0	0
Arana	2023	1	23	9	502
Niuhiti Nui	2023	1	125	0	0
GT Promotion	2024	0	0	3	56
TOTAL		15	501	23	811

La réforme opérée en 2022 a redynamisé le dispositif OPLS avec l'agrément de 7 nouvelles sociétés en 2 ans et avec la production de 20 programmes de 757 logements réalisés ou à venir.

3. LES PROGRAMMES DE LOGEMENT

A. Les nouveaux programmes agréés

Le Conseil des ministres a agréé trois nouveaux programmes de logements, représentant un total de 208 logements.

TE AHO RUA



Résidence Te Aho Rua - crédit photo Tahiti Nui Habitat

Agréé par arrêté n° 719/CM du 17/05/2024, le programme est porté par la société Tahiti Nui Habitat. Ce projet immobilier situé au cœur de Papeete, consiste en une acquisition de 60 logements collectifs inscrits dans un programme mixte composé de commerces, de parkings et de logements.

Les logements sont destinés à la location simple et se composent de :

Type	Nombre	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen mensuel prévisionnel (F CFP)
T1	8	40	61 613
T2	24	61	88 842
T3	21	79	108 238
T4	7	106	128 257

Le coût total prévisionnel de l'opération s'élève à 1 981 000 000 F CFP. Le Pays participe au financement de ce programme par l'octroi d'une subvention d'investissement de 469 586 564 F CFP.

Les travaux de construction ont débuté au 2ème semestre de l'année 2024. La livraison des logements est prévue en 2027.

JOHN ET IDA TEARIKI

Agréé par arrêté n° 966/CM du 08/07/2024, le programme de logements est porté par la société Niuhihi Nui. Ce projet immobilier situé à Afaahiti consiste en la construction de 125 logements.

Les logements sont destinés à la location-vente et se compose de 71 maisons de type F4 de 95 m² en moyenne et 54 appartements de type F4 de 138 m² en moyenne.

Le coût total prévisionnel de l'opération s'élève à 4 906 983 873 F CFP. La participation du Pays au financement de ce programme s'élève à 1 383 074 577 F CFP répartis comme suit :

- Subvention d'investissement : 827 276 321 F CFP
- Remboursement de TVA : 468 098 256 F CFP
- Exonération des droits d'enregistrement : 87 700 000 F CFP

Les travaux de construction ont débuté le 2ème semestre de l'année 2024. La livraison des logements est prévue en deux phases, pour 2025 et 2026.



Résidence John et Ida Teariki - crédit photo Niuhihi Nui

Ce programme, situé en entrée de ville, sera desservi en bus et par une piste cyclable. Le projet s'attache à offrir une véritable qualité de vie aux habitants, en favorisant l'accès au sport et aux espaces extérieurs. Chaque famille disposera d'une parcelle pour le fa'a'apu. Il est également prévu la mise en place d'un parcours santé piéton, d'aires de jeux pour les enfants et d'un terrain multisport.

MAHANA ROA

Agréé par arrêté n° 1478/CM du 28/08/2024, le programme de logements est porté par la société Arana, filiale de l'OPH. Il consiste en l'acquisition d'un immeuble entièrement réhabilité situé à Faa'a. Il s'agit de la première opération financée par la Banque des Territoires.

Les logements sont destinés à la location simple et se composent de :

Type	Nombre	Surface moyenne (m ²)	Loyer moyen mensuel prévisionnel (F CFP)
T1	3	31	52 887
T2	6	53	98 886
T3	10	56	103 569
T4	4	77	122 523

L'acquisition de l'immeuble réhabilité est prévue à la fin du mois de mars 2025. Le coût total prévisionnel de l'opération s'élève à 741 600 000 F CFP. La participation du Pays au financement de ce programme s'élève à 138 874 284 F CFP répartis comme suit :

- Subvention d'investissement : 57 274 284 F CFP
- Exonération des droits d'enregistrement : 81 600 000 F CFP

L'aide du Pays se manifeste également par la garantie en cours d'octroi de 100% d'un emprunt à la Banque des Territoires, dont le montant est de 491 984 891 F CFP.



Début du chantier - crédit photo DHV
Novembre 2023



Fin du chantier - crédit photo DHV
Mars 2025

B. Le suivi des programmes agréés

Année agrément	Nom du programme	Nom OPLS	Type de construction	Destination	Nombre de logements	Statut
2016	Terua	Puna Ora	Collectif	Location-vente	68	Achevé et attribué
2018	Niuhiti 1	Niuhiti Promotion	Individuel	Location simple	14	Achevé et attribué
2019	Raumaire	Ofimmo	Collectif	Location simple	32	Achevé et attribué
2020	Niuhiti 2	Niuhiti Promotion	Individuel	Location simple	16	Achevé et attribué
2021	Eleven	Tahiti Nui Habitat	Collectif	Location simple	11	Achevé et attribué
2021	Maraeapai	Niuhiti Promotion	Individuel	Location simple	13	Achevé et attribué
2021	Te Tavake	Puna ora	Collectif	Location simple	34	Achevé et attribué
2022	Marumarutua	Niuhiti Promotion	Individuel	Location simple	11	Achevé et attribué
2022	Hianau	Hianau	Individuel	Location simple	3	Achevé et attribué
2022	Maraeapai II	Niuhiti Promotion	Individuel	Location simple	11	Achevé et attribué
2022	Heiata	Tahiti Nui Habitat	Collectif	Location simple	32	Achevé et en cours d'attribution
2022	Temanava	Tahiti Nui Habitat	Collectif	Location simple	48	En cours de construction
2024	John et Ida Teariki	Niuhiti Nui	Collectif et individuel	Location-vente	125	En cours de construction
2024	Mahana Roa	Arana	Collectif	Location simple	23	En cours de construction
2024	Te Aho Rua	Tahiti Nui Habitat	Collectif	Location simple	60	En cours de construction

4. LE BILAN FINANCIER

A. Le coût de construction des opérations

Année agrément	Nom du programme	Nom OPLS	Coût de l'opération agréé en F CFP (1)	Surface habitable en m ² (2)	Coût de la construction au m ² de surface habitable en F CFP
2016	Terua	Puna Ora	1 547 282 800	5 263	294 004
2018	Niuhiti 1	Niuhiti Promotion	236 186 159	1 066	221 563
2019	Raumaire	Ofimmo	928 176 417	3 254	285 249
2020	Niuhiti 2	Niuhiti Promotion	237 555 936	1 312	181 064
2021	Maraeapai	Niuhiti Promotion	290 058 659	1 066	272 100
2021	Eleven	Tahiti Nui Habitat	245 466 800	966	254 159
2021	Te Tavake	Puna ora	1 025 101 834	3 193	321 047
2022	Maraeapai II	Niuhiti Promotion	278 341 543	902	308 583
2022	Marumarutua	Niuhiti Promotion	239 022 509	902	264 992
2022	Temanava	Tahiti Nui Habitat	1 356 022 363	3 394	399 535
2022	Heiata	Tahiti Nui Habitat	1 118 031 088	2 459	454 669
2022	Hianau	Hianau	127 812 805	405	315 587
2024	Te Aho Rua	Tahiti Nui Habitat	1 981 000 000	4 190	472 792
2024	Mahana Roa	Arana	741 600 000	1 289	575 330
2024	John et Ida Teariki	Niuhiti Nui	4 906 983 873	12 858	381 629

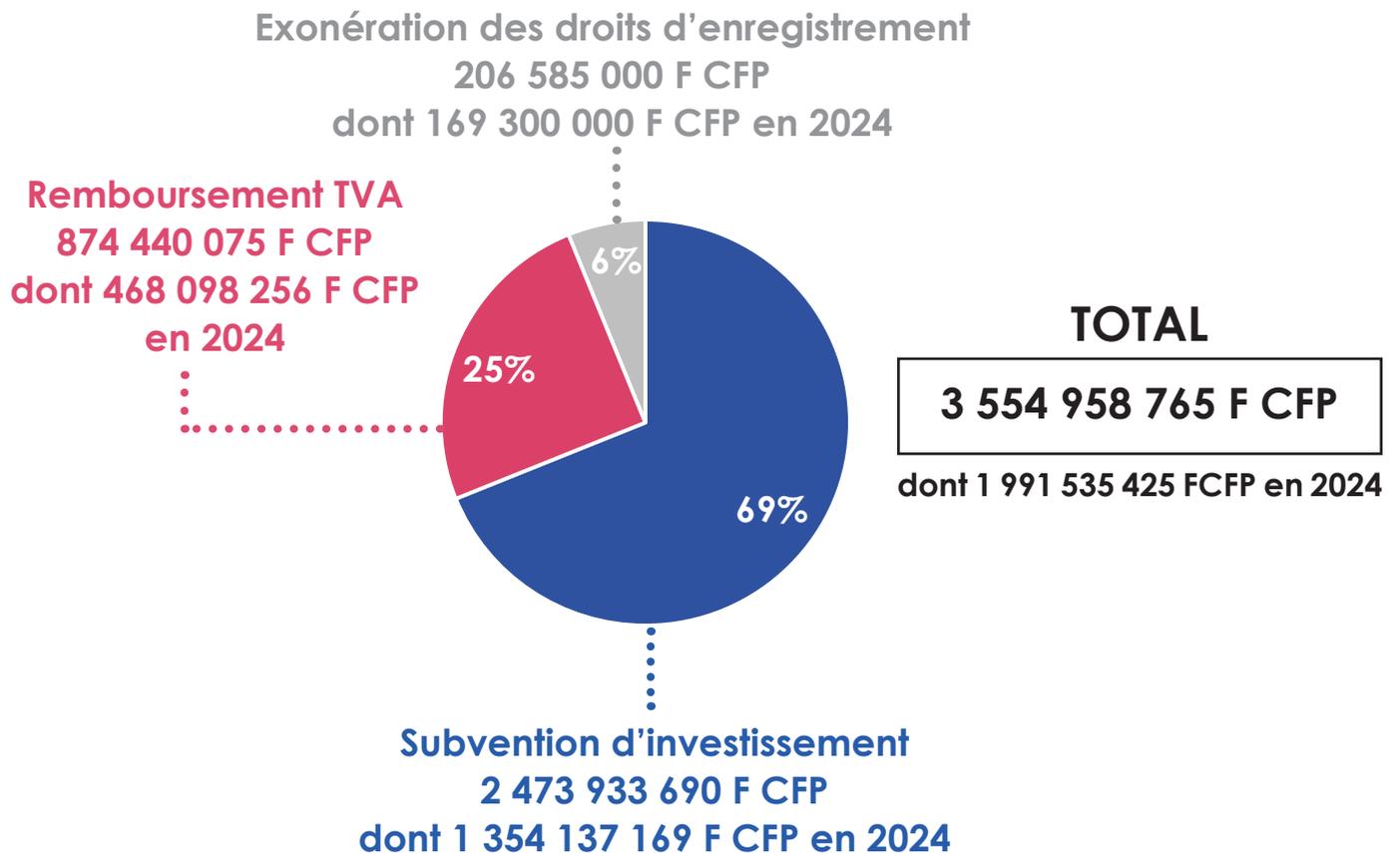
(1) Le coût de l'opération prévisionnel agréé

(2) Telle que mentionnée dans le dossier d'agrément

B. La participation du Pays

Depuis la mise en place du dispositif, le Pays a participé à la production de 501 logements abordables à hauteur de 3,5 milliards F CFP, dont près de 2 milliards en 2024.

Répartition de l'aide du Pays pour l'ensemble des programmes agréés de 2016 à 2024



Répartition géographique de l'aide du Pays (de 2016 à 2024)

Commune	Nombre de logements	Montant total de l'aide du Pays (en F CFP)
Afaahiti	190	1 539 291 866
Papeete	108	835 385 981
Punaauia	66	390 655 650
Pirae	43	314 123 138
Arue	68	309 456 560
Faa'a	26	166 045 570
TOTAL	501	3 554 958 765

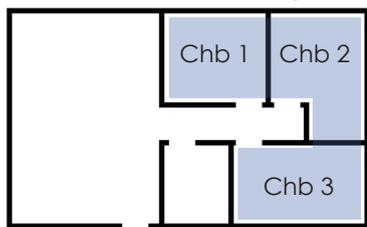
Synthèse des opérations budgétaires au 31/12/2024

Programme	N° AP	Montant engagé (en F CFP)	Montant liquidé (en F CFP)	Reste à liquider (en F CFP)
Te Tavake	367.2021	205 020 367	205 020 367	0
Eleven	367.2021	21 854 187	21 854 187	0
Maraeapai II	293.2022	29 919 794	29 919 794	0
Marumarutua	293.2022	25 453 914	25 453 914	0
Temanava	293.2022	256 313 329	179 419 331	76 893 999
Heiata	293.2022	162 625 690	113 837 983	48 787 707
Hianau	293.2022	16 898 405	16 898 405	0
Te Aho Rua	365.2023	469 586 564	234 793 282	234 793 282
John et Ida Tearaki	348.2024	827 276 321	413 638 161	413 638 160
Mahana Roa	348.2024	57 274 284	28 637 142	28 637 142
TOTAL SUBVENTION		2 072 222 856	1 269 472 566	802 750 290

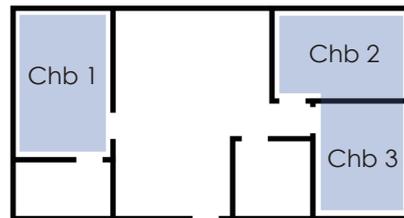
5. QUALITÉ DES LOGEMENTS

PANEL ÉTUDIÉ

Les logements produits sont de bonne qualité, comme le démontrera l'analyse suivante. Cette étude a porté sur l'ensemble des typologies produites. Une typologie est définie par une surface et un agencement spécifique et se répète à plusieurs reprises dans une même opération. Le type désigne le nombre de pièces dans un logement (T1, T2, etc.) Ainsi par exemple, dans un même bâtiment, il peut y avoir 6 appartements de type T4 avec 2 typologies différentes (4 appartements de la typologie A et 2 appartements de la typologie B).

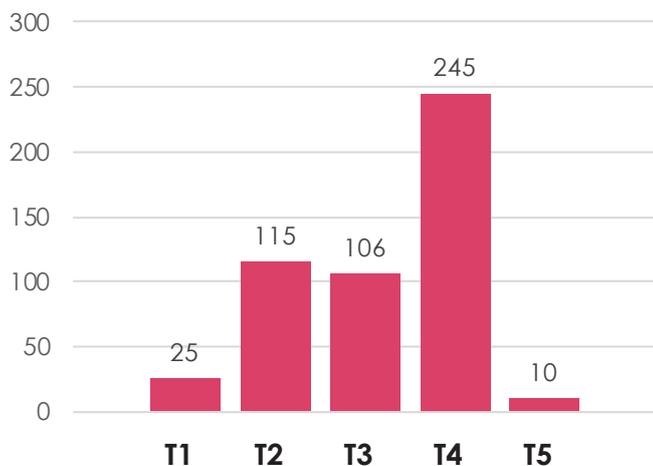


Typologie A



Typologie B

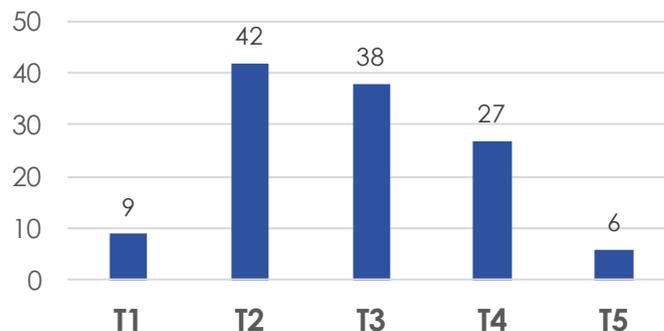
Répartition des logements par type



501 logements produits

dont 139 maisons individuelles et 362 appartements

Répartition des typologies par type



pour 122 typologies

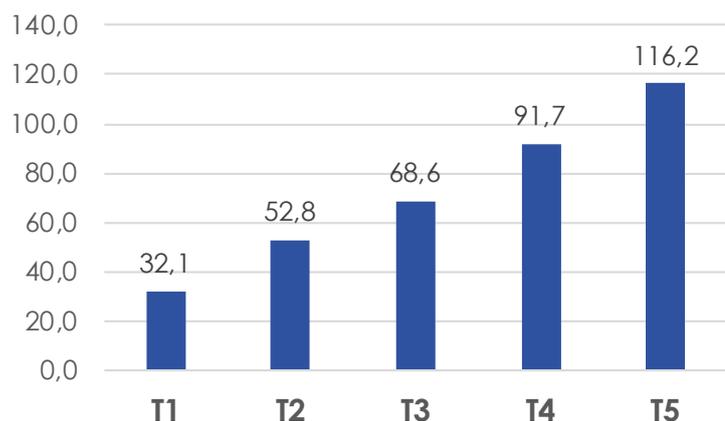
dont 6 typologies de maisons individuelles et 116 typologies d'appartements

Les chiffres présentés dans l'analyse suivante concernent **les 122 typologies**.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Surface intérieure habitable moyenne par type

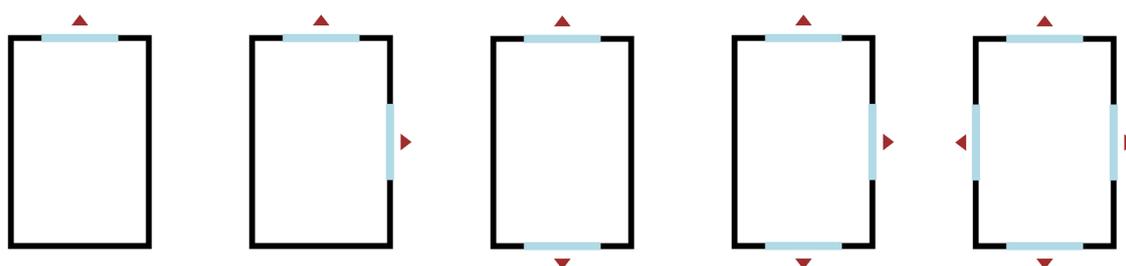
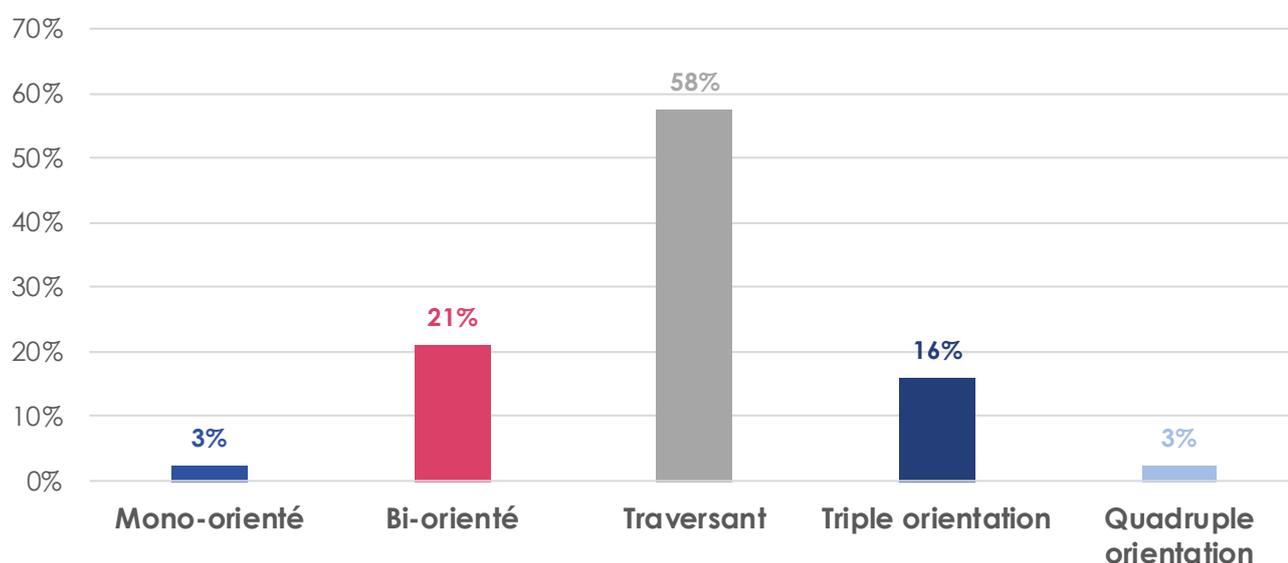
Surface (m²)



Les surfaces intérieures habitables des logements produits sont généreuses et supérieures aux surfaces minimales exigées pour du logement social*, apportant un véritable confort aux familles.

*Cf délibération 99-217 APF, surface minimale T1 : 18 m² ; T2 : 30 m² ; T3 : 43 m² ; T4 : 61 m² ; T5 : 79 m²

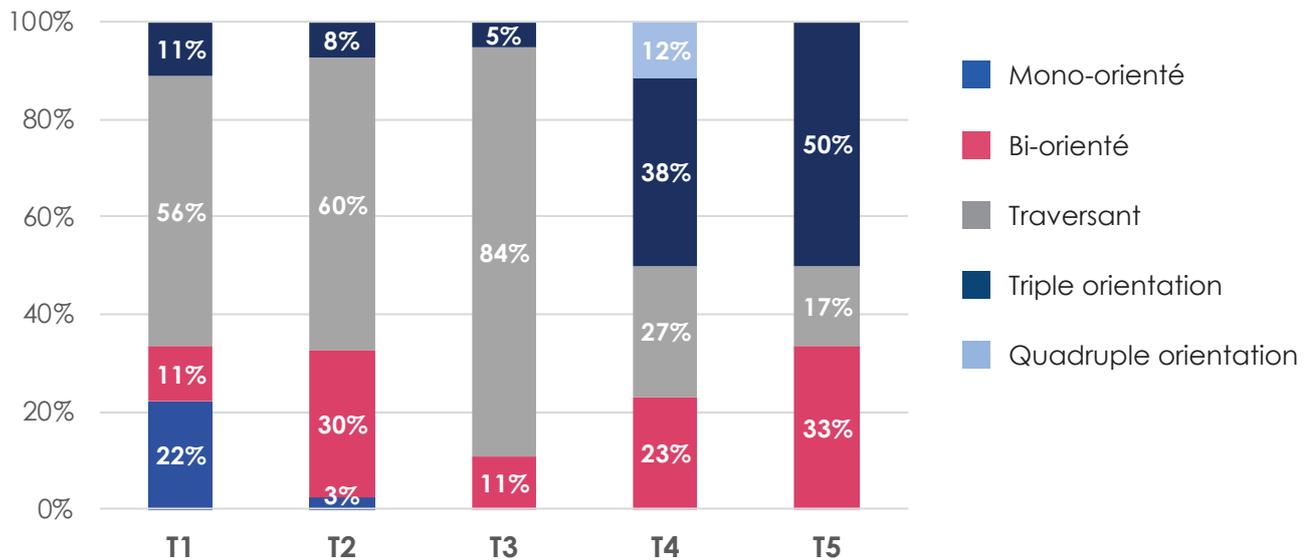
Orientation des logements



Les typologies sont traversantes en grande majorité, ce qui permet un éclairage et une ventilation naturelle satisfaisante. 16% des typologies observées bénéficient d'un confort supplémentaire en étant ouvertes sur 3 façades, il s'agit en majorité de T4 et de T5 placés en extrémité de bâtiment.

L'orientation la moins favorable (mono-orienté), moins gênante pour les petites surfaces, concerne presque exclusivement des T1.

Orientation des logements selon les types



◀ Cette orientation favorable des appartements est permise par le fait qu'ils sont tous distribués par une coursive extérieure ou un atrium central ventilé et éclairé naturellement. Ainsi, les logements peuvent disposer de fenêtres sur l'espace de circulation.

Résidence Eleven - crédit photo Tahiti Nui Habitat

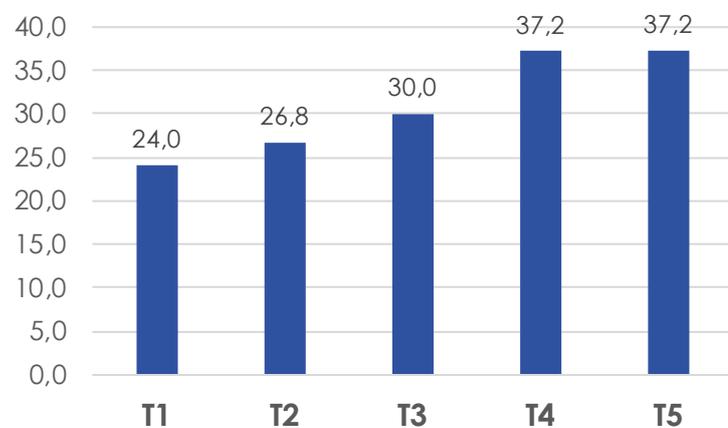
QUALITÉ DE LA PIÈCE À VIVRE



Niuhiti 1 - crédit photo DHV

Surface moyenne de la pièce à vivre par type

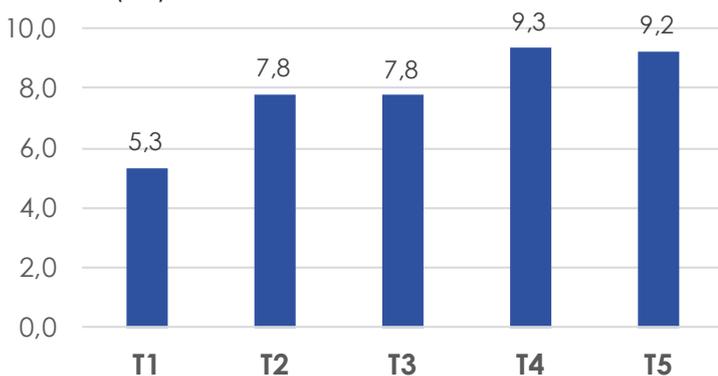
Surface (m²)



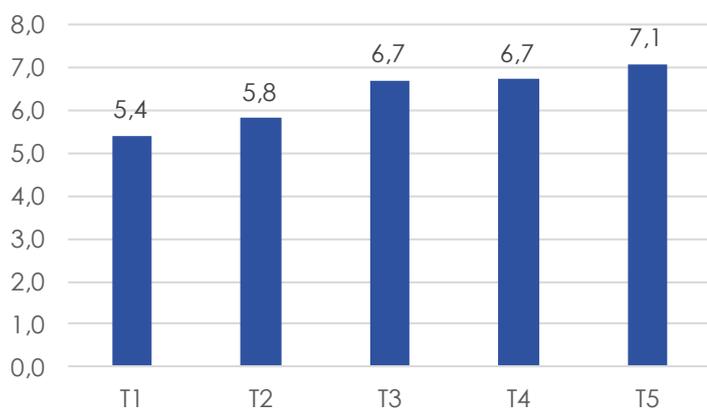
Les pièces à vivre incluent l'espace de salon et celui de la cuisine dans le cas de cuisines ouvertes (qui représentent 96% du panel étudié). On constate que ces pièces sont spacieuses et qu'elles s'adaptent à la taille des familles, avec un écart de 13 m² en moyenne entre les T1 et les T5.

Surface moyenne de la cuisine par type

Surface (m²)



Nombre moyen de modules de cuisines par type



Un module de cuisine désigne un bloc standard de 60 cm de largeur, permettant d'accueillir du rangement et des équipements.

On considère qu'il faut à minima 3 modules dans une cuisine, pour l'évier, le réfrigérateur et les plaques de cuisson. Les cuisines observées disposent en moyenne de 2,4 à 4,1 modules supplémentaires, ce qui offre un espace de plan de travail d'environ 1,40m à 2,40 m de longueur.

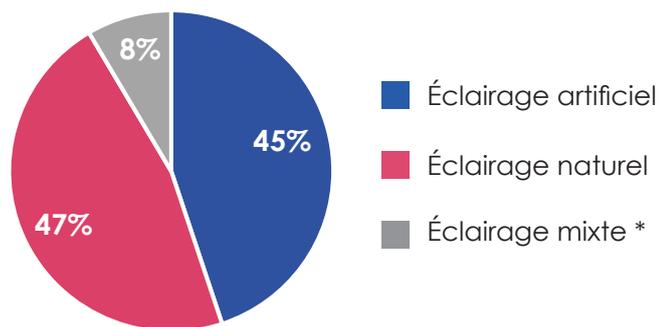
Une cuisine de 4,5 modules + un emplacement pour le réfrigérateur, soit 5,5 modules en tout



Résidence Hianau - crédit photo DHV

QUALITÉ DES PIÈCES D'EAU

Éclairage des salles de bain



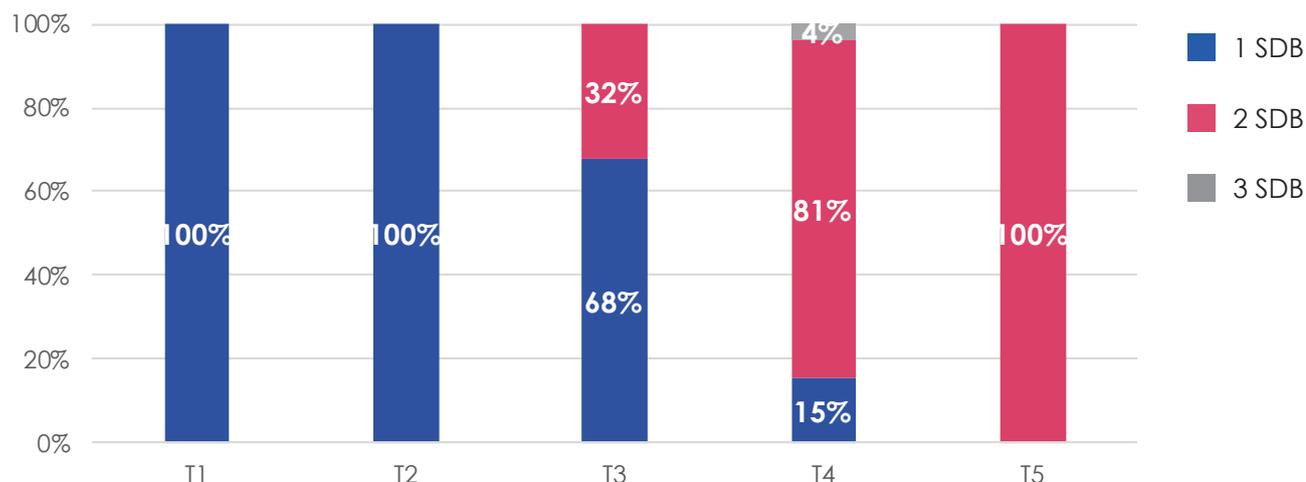
* Une partie des salles des bains est éclairée naturellement et l'autre artificiellement au sein d'un même logement

47% des salles de bains bénéficient d'une **ouverture sur l'extérieur**, ce qui facilite la ventilation de la pièce et apporte un éclairage plus qualitatif.

Résidence Eleven - crédit photo Tahiti Nui Habitat



Nombre de salles de bain par type



La quasi-totalité des T4 et des T5 observés ont deux salles de bains. Cela réduit les conflits d'usage entre les membres de la famille.

43 % des typologies étudiées disposent d'une **buanderie** (pièce entière dédiée à l'usage des machines à laver), ce qui apporte un confort d'usage supplémentaire pour les occupants.

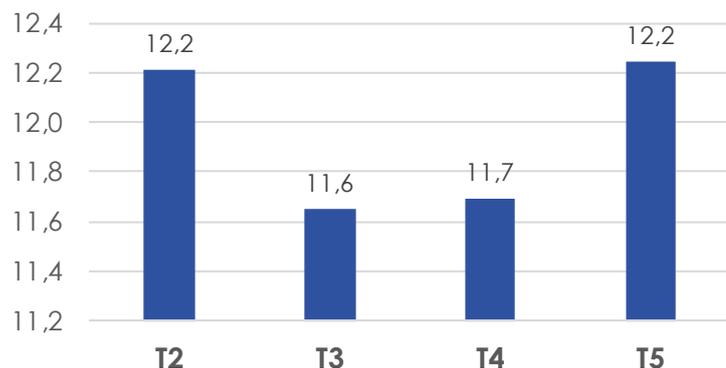
Résidence Hianau - crédit photo DHV



QUALITÉ DES CHAMBRES

Surface moyenne des chambres par type

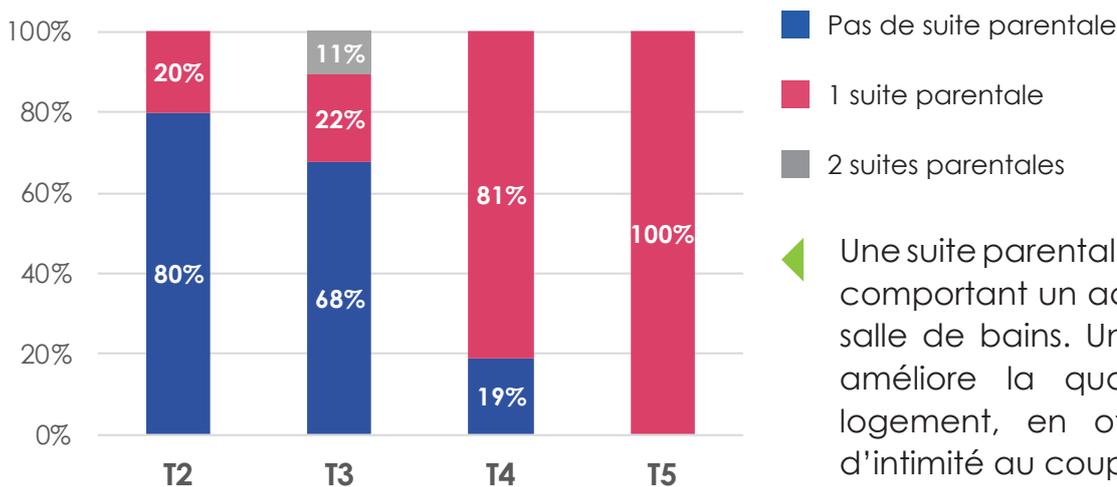
Surface (m²)



La surface moyenne des chambres se situe entre 11,6 m² et 12,2 m², ce qui offre la possibilité d'installer un lit double et du mobilier. Si l'on prend en compte uniquement les projets en construction neuve, les surfaces moyennes des chambres des T3 et T4 montent respectivement à 12,2 et 12 m².

95 % des **chambres** ont **un espace dédié au rangement** (de type placard encastré ou dressing).

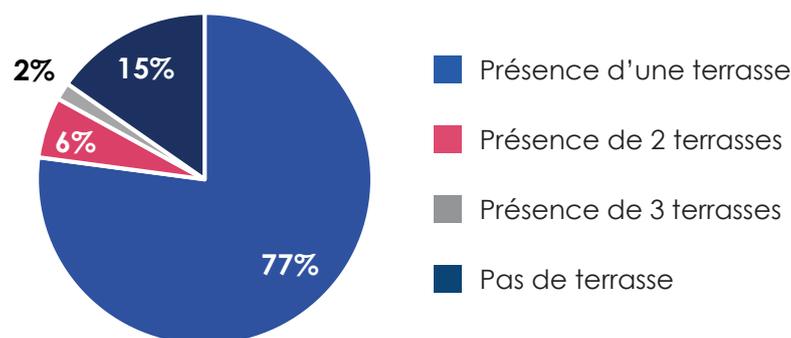
Présence d'une suite parentale par type



Une suite parentale est une chambre comportant un accès privatif à une salle de bains. Une telle disposition améliore la qualité d'usage du logement, en offrant davantage d'intimité au couple parental.

QUALITÉ DES TERRASSES

Nombre de terrasses par type

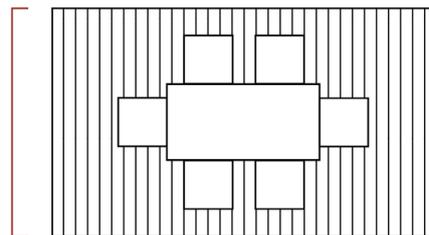


Les typologies ne disposant pas de terrasse appartiennent exclusivement à l'opération de réhabilitation Mahana Roa, fortement contrainte par l'existant. Tous les bâtiments neufs offrent au moins une terrasse pour chaque logement.

Des terrasses confortables

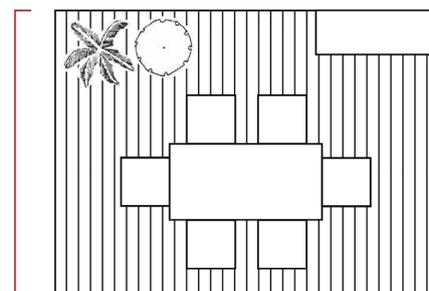
63 % des **terrasses** étudiées offrent une terrasse dont la largeur est comprise **entre 2.40m et 3m**. Une telle configuration permet d'installer de manière confortable une table familiale pour prendre les repas.

2.40m



23 % des **terrasses** ont une **largeur supérieure à 3m**, ce qui permet de gagner en confort.

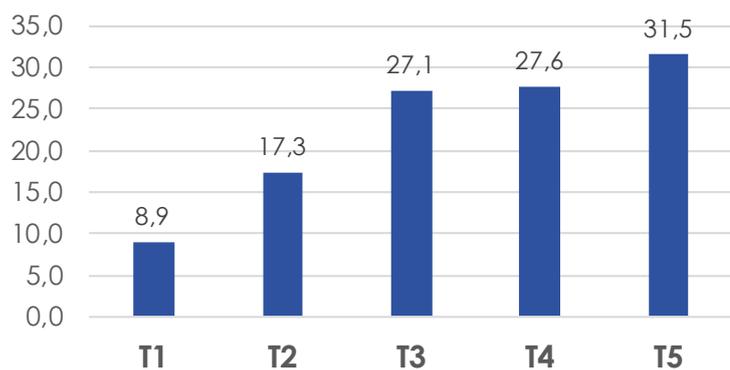
3m



Résidence Hianau - crédit photo DHV

Surface moyenne des terrasses par type

Surface (m²)



Les surfaces moyennes des terrasses s'approchent de la surface d'une pièce de vie. Elles peuvent être ainsi véritablement investies comme un deuxième salon ou une salle à manger extérieure.

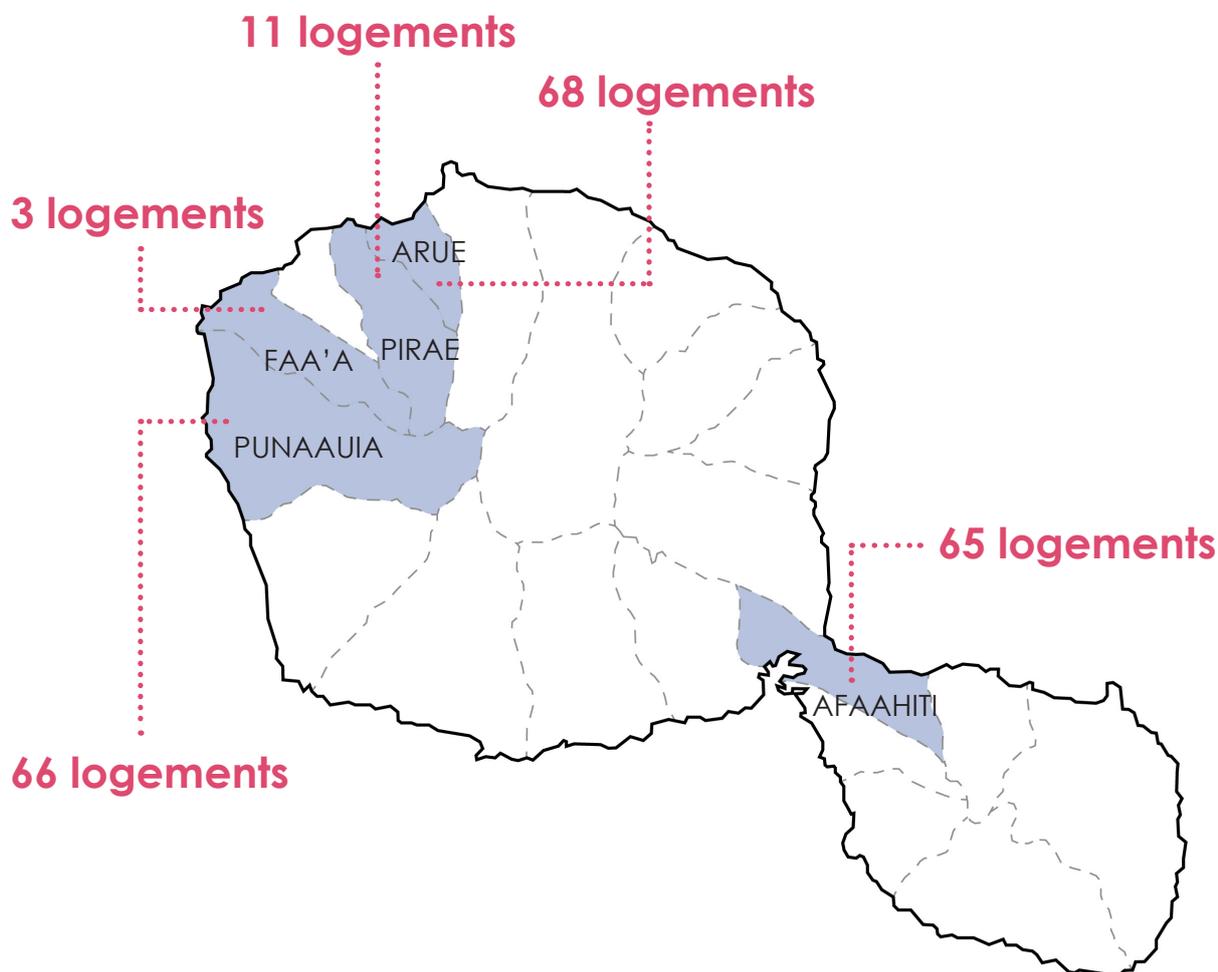


Niuhiti 1 - crédit photo DHV

6. L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL INTERMÉDIAIRE

En contrepartie de l'aide financière apportée par le Pays, les opérateurs sont tenus de respecter les plafonds de loyers au mètre carré et les plafonds de revenus des ménages fixés par la réglementation OPLS.

Localisation par commune des logements livrés



Répartition des logements attribués par commune et par segment

Commune	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements intermédiaires	Total
Afaahiti	22	43	65
Arue	23	45	68
Faa'a	1	2	3
Pirae	5	6	11
Punaauia	23	43	66
TOTAL	74	139	213

A. Le parc social

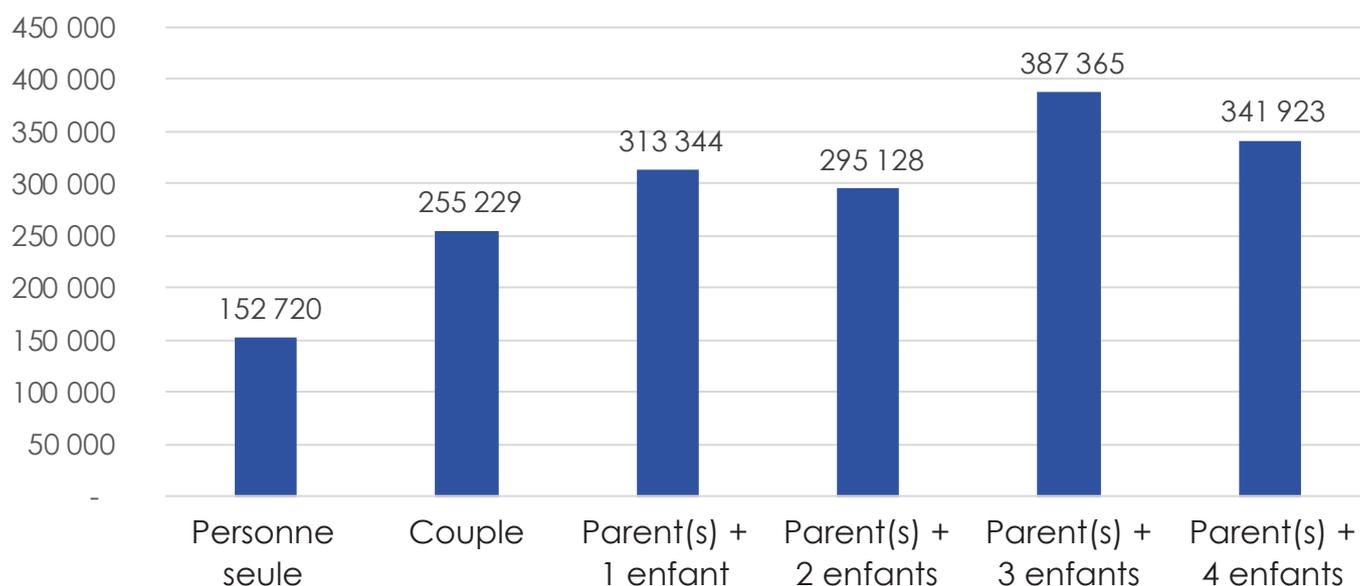
Le dispositif impose de réserver 30% de la surface totale habitable à des ménages éligibles au titre du logement social conformément au plafond de revenu par composition du foyer, fixé par la réglementation. Ainsi, 213 familles se sont vu attribuer un logement au loyer à prix très modéré.

EN ZONE URBAINE

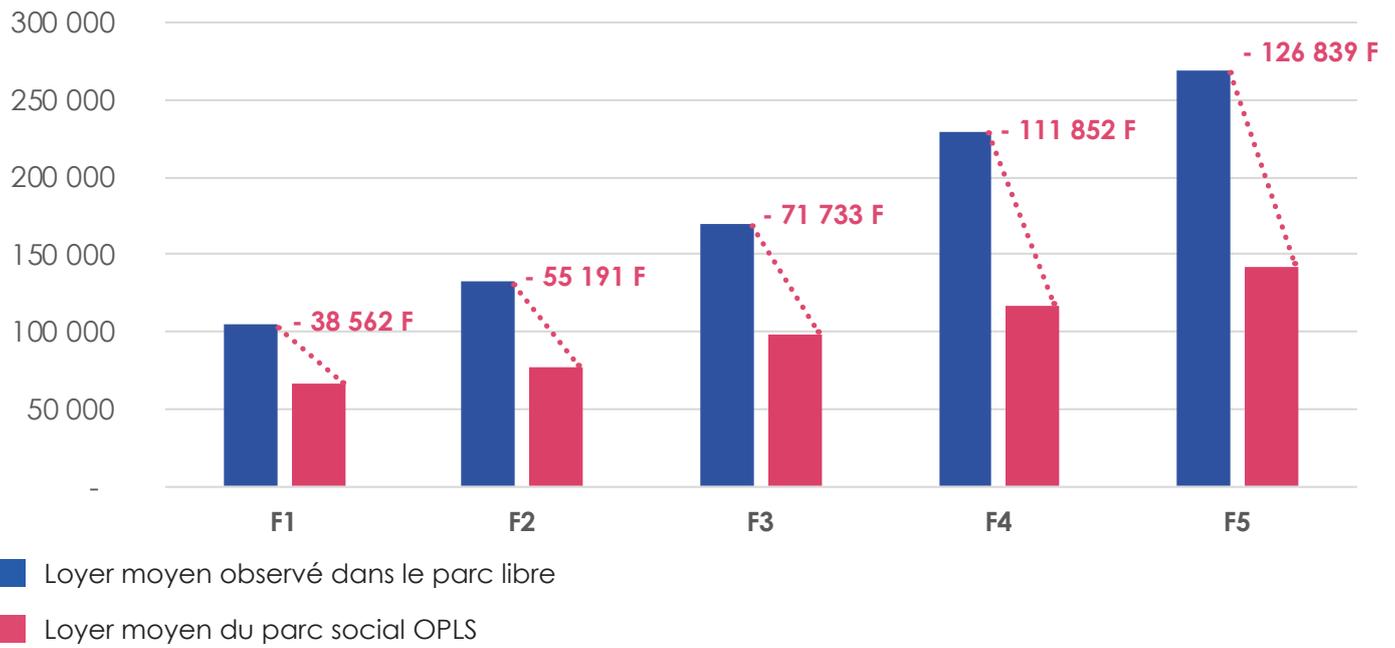
Type	Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement	Nombre de personnes logées	Loyer mensuel hors charges (en F CFP)	Revenu moyen mensuel (en F CFP) (1)
T1	1	1	66 100	146 023
T2	15	26	76 815	207 290
T3	22	56	97 723	304 295
T4	13	41	117 262	320 963
T5	1	4	141 400	350 000
TOTAL	52	128	96 808	278 315

(1) Les données sont issues des commissions d'attribution qui fixent les affectations et les loyers

Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



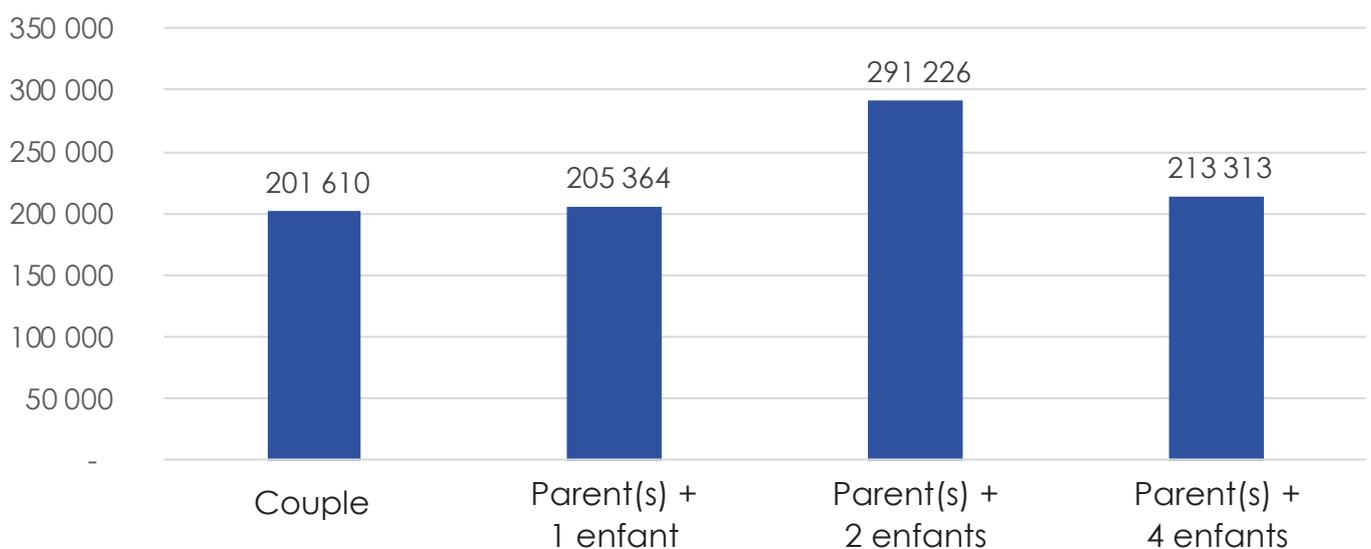
Comparaison des loyers du parc social avec les loyers du parc libre en zone urbaine



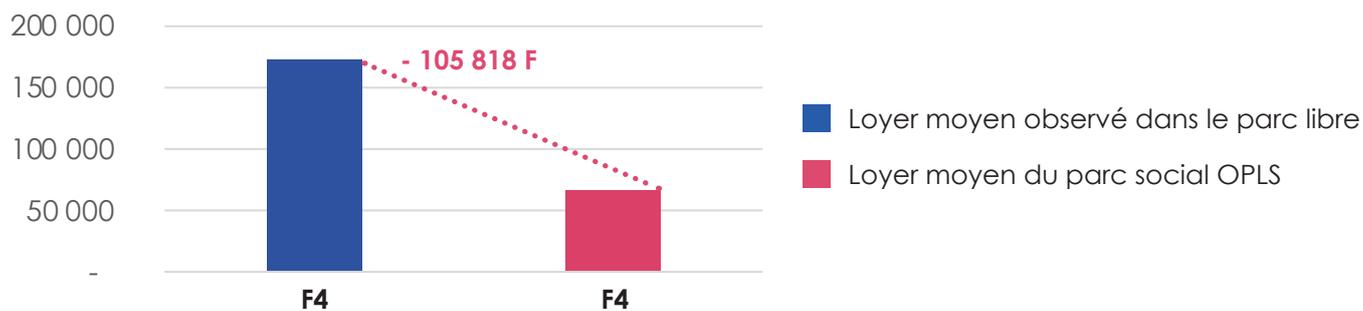
AFAAHITI

Type	Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement	Nombre de personnes logées	Loyer mensuel hors charges (en F CFP)	Revenu moyen mensuel (en F CFP)
T4	22	69	66 045	215 242

Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



Comparaison des loyers du parc social avec les loyers du parc libre à Afaahiti



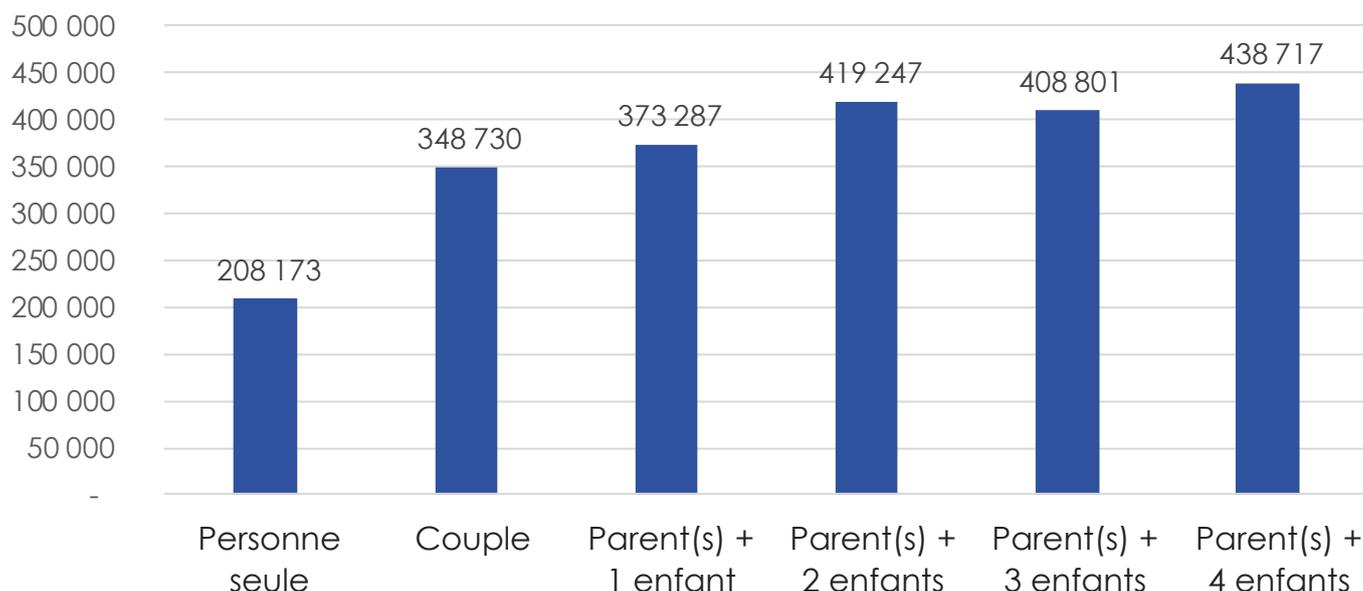
B. Le parc intermédiaire

EN ZONE URBAINE

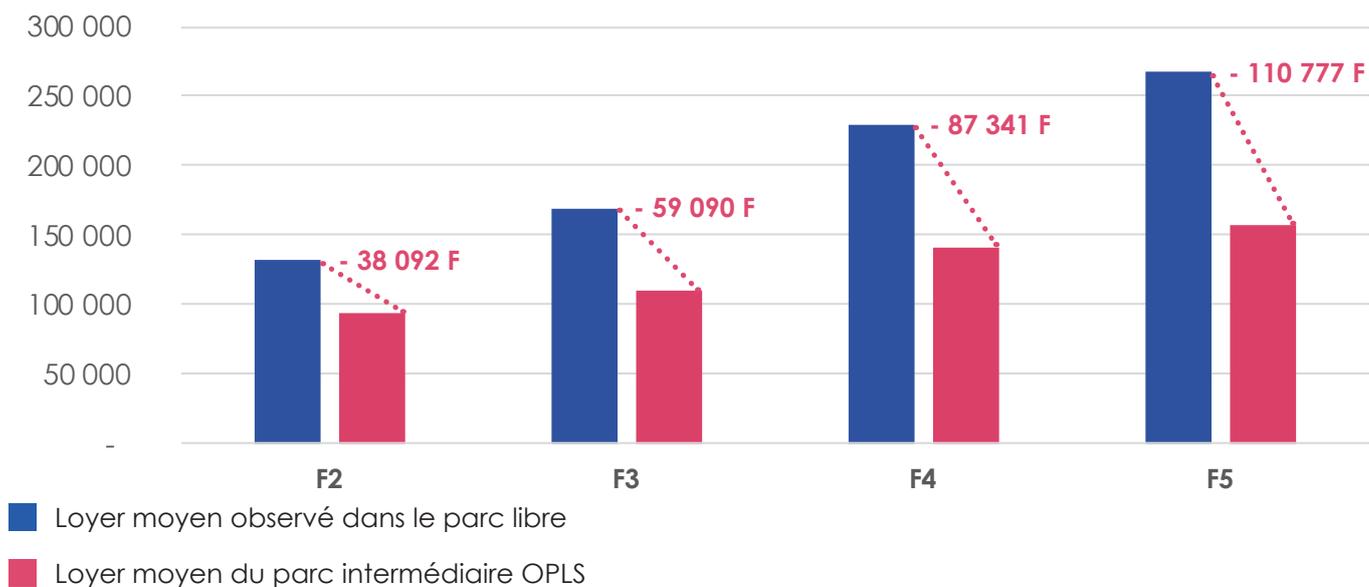
Type	Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement	Nombre de personnes logées	Loyer mensuel hors charges (en FCFP)	Revenu moyen mensuel (en F CFP) (¹)
T2	24	41	93 915	262 559
T3	38	90	110 366	355 126
T4	26	85	141 773	421 374
T5	8	27	157 463	451 936
TOTAL	96	243	118 684	357 994

(¹) Les données sont issues des commissions d'attribution qui fixent les affectations et les loyers

Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



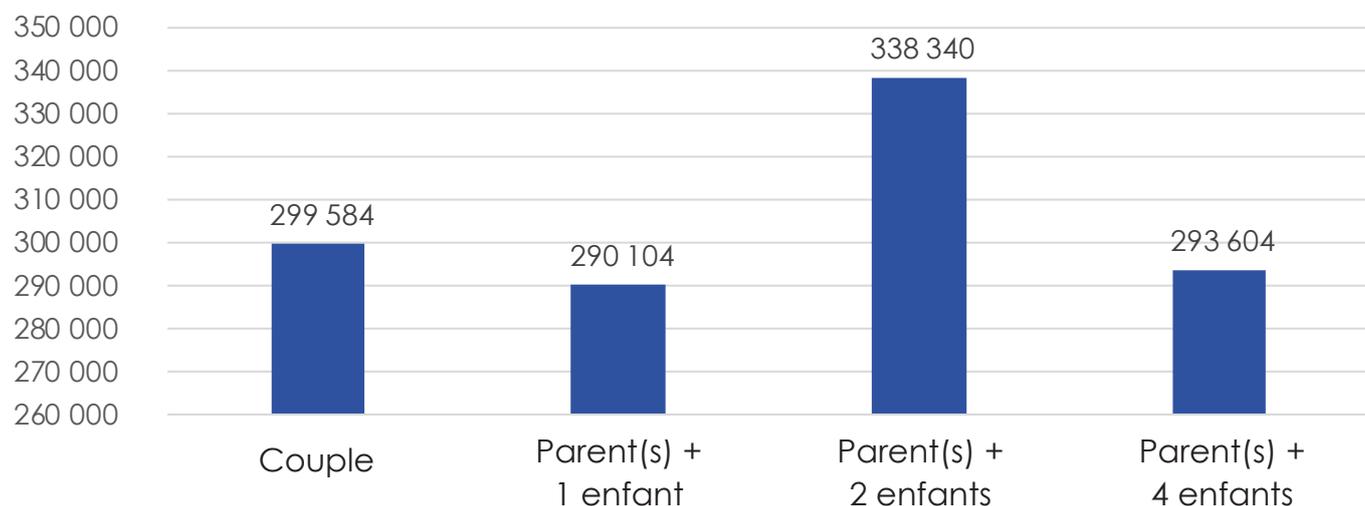
Comparaison des loyers du parc intermédiaire avec les loyers du parc libre en zone urbaine



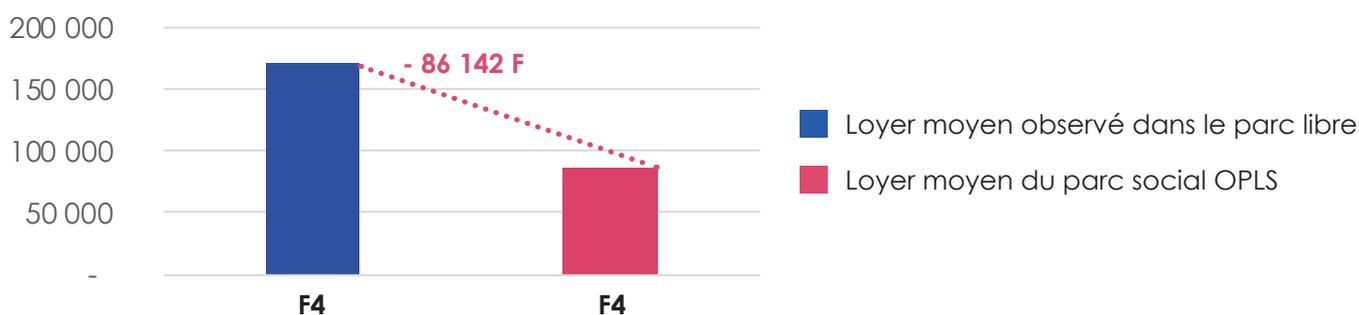
AFAAHITI

Type	Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement	Nombre de personnes logées	Loyer mensuel hors charges (en F CFP)	Revenu moyen mensuel (en F CFP)
T4	43	145	85 721	313 565

Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



Comparaison des loyers du parc intermédiaire avec les loyers du parc libre à Afaahiti



7. LES PERSPECTIVES À VENIR



Chantier de la résidence Temanava - crédit photo DHV

EN COURS D'INSTRUCTION

Nom du programme	Nom OPLS	Nombre de logements
The Pearl	JCL	26
Toerau	GT Promotion	16
Tauotu	Te Nohora'a	10
Hibiscus	Arana	37

La DHV a également reçu un dossier de demande d'agrément en qualité d'OPLS de la société Te Fare Tu'ati, en cours d'instruction.

PROGRAMMES À LIVRER

Nom du programme	Nom OPLS	Nombre de logements	Année prévisionnelle de livraison
Heiata	Tahiti Nui Habitat	32	2025
Mahana Roa	Arana	23	2025
Temanava	Tahiti Nui Habitat	48	2025-2026
John et Ida Teariki	Niuhiti Nui	71 ⁽¹⁾	2025
John et Ida Teariki	Niuhiti Nui	54	2026
Te Aho Rua	Tahiti Nui Habitat	60	2027

⁽¹⁾ Livraison des maisons individuelles

2016 ● Création du dispositif OPLS

Afin de soutenir la production nouvelle de logements sociaux et abordables, le dispositif des organismes privés de logement social a été créé en 2016. Le dispositif est encadré par :

- La loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée ;
- L'arrêté d'application n° 1396 CM du 15 septembre 2016 modifié.

2022 ● Première réforme

Depuis sa mise en œuvre, seulement 5 programmes ont été agréés pour un total de 143 logements livrés en 2022. Pour relancer la production de logements abordables par les organismes privés, une première modification du cadre réglementaire a été réalisée en 2022 afin de ;

- Supprimer la commission consultative des agréments des OPLS permettant d'accélérer les procédures d'agrément ;
- Prendre en compte le 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 ;
- Exclure les pensions alimentaires et les allocations versées aux personnes atteintes d'un handicap perçues de l'assiette de calcul du revenu mensuel moyen des ménages ;
- Augmenter l'aide du Pays à hauteur de 30% voire 40% si l'opération est réalisée sur un foncier mis à disposition par le Pays ;
- Mettre à jour les plafonds de revenus des ménages attributaires et les plafonds de loyers.

2025 ● Réforme à venir

Dans une optique d'amélioration continue du dispositif, et trois ans après la précédente réforme, les travaux seront lancés à partir de mai 2025, en étroite collaboration avec les acteurs concernés.

La simplification des procédures, l'ouverture du dispositif à de l'accession directe, la révision des différents seuils, sont autant de pistes d'amélioration qui seront discutées avec les opérateurs privés.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



MINISTÈRE DU FONCIER
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement



DÉLÉGATION
À L'HABITAT
ET À LA VILLE

