

## DOCUMENT N°7

### **Les freins au logement social**

En avril, deux députés de la République, rapporteurs des effets de la LODEOM (Loi pour le développement économique en Outre-mer), sont venus rencontrer les forces vives de la Polynésie sur le sujet de la défiscalisation loi GIRARDIN / LODEOM et de son intérêt pour les programmes de logements sociaux ou intermédiaires.

Ce qui appelle un petit résumé de la situation et, hélas encore une fois, qui démontre l'incompétence, ou l'inconsistance des organismes publics en Polynésie, toutes administrations confondues.

D'un point de vue purement statistique, il faut avoir à l'esprit que la Polynésie n'est pas en mesure de connaître le volume de programmes immobiliers effectivement défiscalisés par Paris par le passé. En effet, l'administration de Polynésie instruit localement les demandes de défiscalisation de logements intermédiaires ou sociaux, avant de les envoyer à Paris pour avis final. Mais, l'Etat ne transmet pas à la Polynésie la liste des programmes ayant obtenu la défiscalisation de métropole.

Ce qui est bien gênant pour la Polynésie qui n'est ainsi pas capable de savoir quels sont les programmes, sociaux ou intermédiaires, qui fonctionnent les mieux, pour quels montants, etc... Sans statistique, la Polynésie n'a pas les moyens d'établir une stratégie dans ce domaine car les directions de l'Etat en Polynésie oublient de transmettre l'information statistique... C'est ballot ! Une obligation de transmission de ces informations par l'Etat à la Polynésie devrait être demandée par la Polynésie pour maîtriser et connaître son développement L'OPH (Office polynésien de l'habitat, ex OTHS) et l'EAD (Etablissement d'aménagement et de développement, ex EGT) estiment entre 3 000 et 6 000 le nombre de logements sociaux à construire à ce jour. Certains acteurs privés et les études d'il y a 15 ans tendraient à dire que 10 000 logement seraient nécessaires. Mais aucune certitude sur ce nombre, car, aucune enquête fiable ne permet actuellement de définir le nombre de chômeurs, le revenu moyen des foyers, l'état des logements... La dernière enquête de ce type, qui ne prend pas en compte les non-salariés, menée par l'ISPF, remonte à ... 2002. Les temps ont changé depuis ! Encore une fois, la politique sociale ne peut être maîtrisée dans ces conditions. Il est grand temps que des indicateurs sociaux soient mis en place, actualisable par trimestre, établis en coordinations entre l'ISPF, le SEFI, la CPS, les contributions, la CCSIM... Nous vivons au temps de l'ordinateur, de l'internet, pas du boulier ! Comment baser une politique sociale si la Polynésie ne se connaît pas elle-même en temps quasi réel... ?

Ces dernières années, en Polynésie en moyenne moins de trois programmes immobiliers par an demandent à bénéficier de défiscalisation métropolitaine, et uniquement pour du logement intermédiaire. C'est très peu. Et rien en logement social, alors que la loi de défiscalisation est spécialement orientée vers ce type de programme. Il est alors légitime de se demander pourquoi si peu de projets demandaient le bénéfice de cette disposition financière très avantageuse et octroyée par la métropole ?

Masse monétaire inutilisée

Mais qu'est-ce donc qui cloche dans le système en Polynésie ? Alors que dans tous les outre-mer de la République, la loi fonctionne très bien ? La Polynésie, encore une fois, présente des retards importants par comparaison aux autres DOM-TOM-POM. Une masse monétaire énorme est disponible en métropole, non utilisée par la Polynésie. Ce qui, en cette période de grande difficulté à lever des fonds publics, est malencontreux et extrêmement préjudiciable à la Polynésie, à ses entreprises et à ses habitants.

En termes de programme de logements intermédiaires, les promoteurs du privé sont confrontés à des freins administratifs très préjudiciables et anormaux au sein de l'administration de la Polynésie : lorsqu'une demande de défiscalisation est faite localement, son traitement peut prendre 12 à 13 mois par les services de la Polynésie, ce qui décourage les promoteurs à utiliser le dispositif. Instabilité politique, irresponsabilité et freins administratifs... La raison de ces lenteurs polynésiennes est multiple. Les faire disparaître devrait être

prioritaire... Pourtant, à la lecture des comptes rendus des conseils des ministres actuels, rien ne semble aller dans ce sens. Le résultat, lui, est là ! Le promoteur préfère faire construire des logements non aidés, ni intermédiaires ni sociaux, à des tarifs élevés, concourant à la hausse des loyers, non à l'inverse pourtant essentiel pour engager une vraie politique du logement.

En ce qui concerne les logements sociaux, au-delà des problèmes internes à l'OPH trop longs à expliquer ici, pour sortir des opérations dans des délais normaux, les raisons de l'absence d'utilisation des dispositifs de défiscalisation sont multiples, structurelles et affligeantes. En effet, l'OPH n'utilise pas du tout la loi GIRARDIN ou la LODEOM pour ces programmes. Pourquoi ne pas utiliser cette montagne d'argent publique disponible, spécifiquement dédiée à la cause du logement social ?

Il faut avoir en tête que l'OPH (ou l'EAD, nouvel opérateur depuis peu) bénéficie sans difficulté, du financement par subvention directe, par le biais du contrat de projet, de 80% du montant de ses investissements. Ces subventions sont aisément mobilisables et ne demandent pas une instruction lourde et longue via Paris. Tout est géré ici. Les 20% restants étant à financer par l'OPH par le biais d'emprunts avec des banques ou bailleurs de fonds divers. Aussi, l'OPH ne veut pas et ne cherche pas à bénéficier de la défiscalisation, procédure longue et spécifique, et préfère utiliser les crédits du contrat de projet.

Concernant le financement des 20% restants, le recours à la défiscalisation pourrait être envisagé. Mais la Polynésie et ses organismes, par son statut et les termes du contrat de projet, ne peut cumuler les aides provenant à la fois du contrat de projet avec celles apportées par la loi de défiscalisation de la LODEOM. Pourtant, dans tous les DOM-TOM-POM de la République, cette disposition restrictive n'existe pas et l'ensemble des DOM-TOM-POM peuvent cumuler les aides de tous type programme de développement + LODEOM, sans aucune limite... La Polynésie fait figure d'exception malheureuse...(1) C'est bien dommage pour nous ! Que font-ils, ces parlementaires de Polynésie et leurs conseillers ?

Enfin, frein essentiel à l'utilisation des finances issues des défiscalisations métropolitaines, le statut de la Polynésie ne permet pas à ses EPIC (Etablissement public d'intérêt commercial, tels l'OPH et l'EAD) de détenir des parts de SCI, interdisant du même coup, les montages financiers classiques pour utiliser la LODEOM. Ceci permet de démontrer que, cette fois, c'est le fondement même de la Polynésie, son statut, si cher au doyen des sénateurs, qui ne permet pas à la Polynésie d'utiliser au maximum les fonds disponibles et alloués par la métropole... Triste réalité, si fréquente dans « l'autonomie » de la Polynésie.

Il appartient à la tutelle de l'OPH ou de l'EAD, donc, le gouvernement de P.F., soit de modifier le statut une énième fois, soit de transformer ces EPIC en SEM de façon à ouvrir la porte aux programmes de défiscalisation... Il est difficile de croire que depuis 2004, les ministres de Polynésie en charge du logement social qui se sont succédés, leurs supers conseillers super payés respectifs, les directeurs de l'OPH ou de l'EAD..., n'aient pas eu connaissance de ce frein essentiel (ou la capacité d'expertise nécessaire) et du besoin criant de créer une SEM. Transformer ces deux EPIC en SEM est devenu plus que nécessaire. A défaut, créer une SEM dans ce but est plus qu'urgent. Pourquoi un tel immobilisme des décideurs locaux ? Par incompetence ? Par manque de volonté ? Pour protéger le pré carré de l'OPH ? ... Mystère !

Les promoteurs et entreprises du BTP sont plus que prêts à démarrer des projets de logements sociaux à Tahiti, pour certains, permis de construire obtenus, évacuant le soit disant problème foncier avancé par l'OPH. Le hic, aucun organisme agréé, OPH, ou EAD, n'est prêt à s'engager sur ces projets avec les privés... Les privés attendent cette fameuses SEM, ce fameux 3ème opérateur pour que le logement social commence enfin à sortir de terre.

Une décision simple et rapide peut néanmoins être prise pour palier l'immobilisme, pour ne pas dire l'incompétence, de la Polynésie et de ses gouvernements : dans ce domaine (un de plus), à l'image de l'aéroport de Faa'a, l'Etat pourrait prendre l'initiative, crée une SEM avec la Caisse des dépôts et consignations comme actionnaire et lancer des programmes de logements sociaux en défiscalisation LODEOM pour enfin utiliser les fonds de métropole à souhait... Ceci afin de s'affranchir, encore une fois, des atermoiements du politique et de sa valse d'instabilité... Cette solution serait sans aucun doute la meilleure des solutions : que

l'Etat reprenne la main là où la Polynésie affiche ses carences et incapacités à se développer...

Pour conclure, le problème de la Polynésie en matière de logements sociaux ne provient pas de la LODEOM ou de l'ex loi Girardin, de problèmes fonciers ou financiers, mais bel et bien de la Polynésie elle-même, de ses structures, ses règles et de son statut paralysant, tout comme l'immobilisme de ses dirigeants successifs et puerils...

La ministre de l'Outremer, lors du passage du cyclone Oli, a été frappé de voir l'état d'insalubrité généralisée des habitations en Polynésie française. 10 000 logements seraient ainsi à construire rapidement pour les foyers qui gagnent moins de 2.5 SMIG / mois... Ce constat date des années 1995. Les dirigeants et ministres du logement de l'époque sont, pour l'essentiel, toujours aux commandes, à des fonctions parfois plus élevées (président, par exemple). Ceci explique sans doute cela...

L'immobilisme qui règne dans ce domaine depuis 15 ans, contrôlé pendant longtemps directement par le politique, est dangereux. Tous les acteurs, anciens et actuels, ministres, présidents, DG, députés et sénateurs de Polynésie sont responsables d'avoir entretenu cet état de fait et de ne pas avoir su nous défendre et faire avancer ce dossier en faveur de la population. L'absence permanente d'action de nos députés et sénateurs actuels en la matière est révélateur... S'agiter au sujet de la « bombe » a, sans doute, une autre portée médiatique, locale et nationale !!! Pourtant, la future bombe ne se situe pas au fond de lagons des Tuamotu... mais dans les quartiers insalubres de Tahiti...

Le logement social est une vraie industrie à développer car, en plus, elle est financée à plus de 60% par la métropole ! Pourquoi s'en priver ? Le logement social est un enjeu majeur. Créer ces logements, c'est une promesse d'activité économique pour des centaines d'employés du bâtiment, pour l'essentiel aussi très concernés par le logement social...

Mais encore une fois la torpeur et l'indifférence de nos dirigeants et hommes politiques ne permet pas à la Polynésie de se développer de façon équitable et durable.

Le ministre du Budget de métropole se réjouira de ces conclusions qui permettent à la métropole de faire, malgré elle, des économies importantes, grâce, pour une fois, à la Polynésie...

Pourtant, le secteur privé est prêt à se lancer. Ce sont les instances politiques qui ne le lui permettent pas... Quelle honte !

Laurent BRINDIL

*1- NDLR : Au sujet de l'interdiction d'utilisation en Polynésie de la défiscalisation pour des projets déjà financés par l'Etat, elle remonte à 1997 lorsque le syndicat Otahi avait dénoncé de graves abus lors du financement du lotissement Atima par l'OTHS (aujourd'hui OPH) dans son "Loi Pons business". (Lire dossier "Les secrets de la belle Atima", TPM n°73, mai 1997). Gaston Tong Sang, alors ministre du Logement, avait déclaré à l'A.T. : « Les investisseurs gagnent 15% et l'OTHS 25% sur le dos du fisc français » (sic !).*