

## **DOCUMENT N°8**

### **Logement social : Pirae, premier de la classe**

**ÉTAT DES LIEUX.** Les déclarations du haussaire, Adolphe Colrat, la semaine dernière, s'alarmant de ce que les crédits du contrat de projet n'ont été consommés qu'à 3,5%, ont fait le buzz. Mais concrètement, combien y a-t-il de logements sociaux en Polynésie ? Où ? Et combien devraient sortir de terre. Les Nouvelles font le point.

#### **L'ESSENTIEL**

- **Plus de 7 000 demandes de logements sociaux sont en souffrance, plus de 4 000 logements nécessitent une réhabilitation pour cause d'insalubrité**
- **Le contrat de projets, censé remédier à la situation patine**
- **Pour accélérer son exécution, la ministre Teura Iriti propose d'élargir son champ d'application. L'État propose des terrains et un second opérateur de logement social : la Caisse des dépôts et consignations (CDC)**

Il suffit d'aller jeter un oeil sur le site de l'OPH, l'Office polynésien de l'habitat, pour pouvoir d'un clic, localiser les différents lotissements sociaux de la Polynésie. Ils représentent environ 3 500 logements, auxquels il faut ajouter 3 000 logements dispersés également sur l'ensemble du territoire. En se penchant un peu plus sur les chiffres et la carte de répartition des lotissements sociaux, il apparaît que certaines communes sont plus à la pointe que d'autres. Le premier de la classe, c'est Pirae (voir tableau ci-contre), avec en moyenne un logement social pour 27 habitants. Le dernier de la classe, c'est Moorea avec un ratio d'un logement social pour 1187 habitants. Le classement donne une idée des communes qui rechignent, ou parfois des riverains qui ne veulent pas de logements sociaux près de chez eux. À ce titre, le nombre de sites par commune est également révélateur. Arue n'en a par exemple qu'un seul contre 19 à Papeete.

**Contrat de projets.** Pourtant, plus de 7 000 familles sont en attente et plus de 4 000 logements réputés insalubres –principalement sur l'agglomération de Papeete– attendent d'être réhabilités. C'est là que rentre en jeu le contrat de projets signé en 2008 entre l'État et le Pays et qui prévoit la construction et la réhabilitation de 1 800 logements. Pour cela, 46,5 % des crédits totaux du contrat de projets ont été attribués au volet logement social (il y a quatre autres volets : la santé, l'environnement, les abris de survie et l'enseignement supérieur et la recherche), soit un peu plus de 23 milliards de Fcfp.

**Au mois de novembre 2010, soit plus d'un an après la signature du contrat de projets, seulement 890 millions de Fcfp ont été consommés, soit 3,5% des crédits.** 13 milliards de Fcfp sont programmés, en attente d'exécution. Des performances très faibles dont le haut-commissaire s'est alarmé la semaine dernière à la sortie du dernier Copil (comité de pilotage du contrat de projets). Quelles en sont les causes ? Selon la ministre du Logement Teura Iriti, "le principal souci, c'est le foncier" ; selon Adolphe Colrat, il faut ajouter à cela la mauvaise volonté de certains riverains et certains maires. Comment y remédier ? La ministre a fait plusieurs propositions afin d'élargir le champ d'application du contrat de projets en matière de logement social : donner à l'OPH la possibilité d'acquérir des bâtiments déjà construits ; ouvrir l'utilisation des crédits à la réhabilitation de logements occupés ; ouvrir le contrat de projets aux promoteurs privés et à l'habitat dispersé. Sur le principe, l'État est d'accord mais il reste encore à voir si ces demandes sont juridiquement réalisables. Selon la ministre, si le feu vert était donné sur la dernière proposition, la construction de 650 logements pourrait être ainsi débloquée. Teura Iriti souhaite d'ailleurs privilégier la construction de ce type de logements sociaux (lire interview ci-contre), mais devant le niveau de la demande, la construction de logements sociaux groupés et en zone urbaine, reste vitale.

**L'État veut accélérer les choses.** L'État a aussi ses remèdes, à travers sa politique foncière et la volonté d'installer un deuxième opérateur social en Polynésie française : la Caisse des dépôts et consignations ou CDC. Pour ce qui est de la politique foncière, Marie-Luce Penchard a fait voter la semaine dernière à l'Assemblée nationale un amendement permettant la cession gratuite des terrains de l'État en outre-mer, mais à la condition que la collectivité bénéficiaire y construise au moins 30% de logements sociaux.

**Il faut encore attendre les décrets d'application avant que la mesure ne soit effective, mais cela pourrait donner un coup de fouet à la réalisation du contrat de projets.** Pour ce qui est de la possible

arrivée de la CDC en tant que second opérateur du logement social aux côtés de l'OPH, l'annonce a été faite en juin à la faveur de l'implication de l'organisme dans la reconstruction après le passage du cyclone Oli. Depuis juillet, une mission de la CDC est au fenua pour étudier la question et devrait rendre ses conclusions, à la fin du mois (lire entretien ci-dessous). Si tout va bien, la CDC pourrait commencer à officier en tant qu'opérateur de logement social en milieu d'année prochaine selon Alexandre Rochatte, secrétaire général du haussariat, pile poil à mi-parcours du contrat de projets. De quoi donner un second coup de fouet.

## Tableau comparatif du nombre de logements sociaux par communes

Communes	Population (selon le recensement de 2007)	Logement social	Ratio : logement social par habitant
Pirae	14 710	11 sites, 542 places	1 pour 27
Papeete	26 294	19 sites, 844 places	1 pour 31
Faa'a	30 019	13 sites, 659 places	1 pour 45
Arue	9562	1 site, 180 places	1 pour 53
Punaauia	25 680	7 sites, 335 places	1 pour 76
Mahina	14 553	1 site, 69 places	1 pour 211
Moorea	16 628	1 site, 14 places	1 pour 1187
Teva I Uta	8610	4 sites, 154 places	1 pour 56
Taiarapu Est	11 774	8 sites, 203 places	1 pour 58
Taiarapu Ouest	7066	2 sites, 90 places	1 pour 78
Raiatea	4210	2 sites, 51 logements	1 pour 82
Manihi	1575	1 site, 18 places	1 pour 87
Hitiia	8694	2 sites, 100 places	1 pour 87
Paea	12 153	5 sites, 108 places	1 pour 112
Papara	10 777	2 sites, 74 places	1 pour 145

Entretien

### Alexandre Rochatte, secrétaire général du haussariat

#### **À plusieurs reprises cette année, l'arrivée de la Caisse des dépôts et consignations en tant que nouvel opérateur du logement social a été évoquée. Où en est ce dossier?**

"Une mission d'étude est présente en Polynésie depuis juillet pour déterminer la faisabilité de la mise en place d'un second opérateur de logement social en Polynésie, qui aurait les capacités de tout opérateur de logement social qui irait de l'aménagement à la construction. Il s'agit d'une demande du Pays qui a été soutenue par l'État, de demander à la CDC, qui est présente à travers un certain nombre de filiales dans l'ensemble des départements et collectivités d'outre-mer sauf en Polynésie. Cette mission est toujours là et doit rendre la conclusion de ses travaux pour la fin du mois."

#### **Pour la ministre Teura Iriti, la CDC devrait plutôt avoir un rôle de financement et d'accompagnement de l'OPH...**

"Pas uniquement. Il s'agirait de mettre en place un deuxième opérateur de logement social mais nous n'avons pas encore eu le rapport final, bien qu'il ne nous semble pas qu'il y ait de difficulté particulière. Il y a de la place pour un second opérateur qui viendrait en complément de l'action de l'OPH, qui est effective et dont on reconnaît le travail. Ce qui nous semble intéressant avec la CDC, c'est qu'il y a une vraie expertise en terme de logement social, mais au-delà de cette expertise, il y a aussi tous les produits financiers de la CDC qui ne sont pas présents aujourd'hui en Polynésie, et qui pourraient, pourquoi pas, être mis en place aussi à l'occasion de cette arrivée de la CDC en Polynésie."

#### **Sous quel délai la CDC pourrait-elle arriver en Polynésie ?**

"On ne peut pas donner d'idée précise. Le rapport doit être rendu pour la fin de l'année, ensuite la CDC ne peut pas décider de manière unilatérale de venir et mettre en place une filiale ou une structure qui ferait du logement en Polynésie. Il y a une décision qui doit être prise en conseil d'administration et ensuite il y a un travail juridique qui doit être fait. Mais l'horizon, tel que nous le voyons s'il était décidé de mettre en place ce second opérateur par la caisse des dépôts, ce serait au premier semestre 2011."

#### **À mi-parcours du contrat de projets...**

"Ce serait un outil qui permettrait de relancer le volet logement social du contrat de projets."

## **La Caisse des dépôts et consignations (CDC), c'est quoi ?**

Fondée en 1816, la Caisse des dépôts est régie par le code monétaire et financier (Art. L 518-2) qui définit son rôle : "La Caisse des dépôts et consignations et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'État et les collectivités locales et peut exercer des activités concurrentielles." Elle est placée directement sous le contrôle du Parlement.

Une de ses principales missions d'intérêt général est le financement du logement social grâce à une partie de l'épargne des contribuables français. La CDC centralise et gère une part importante de l'épargne sur les livrets exonérés d'impôts, collectée par les banques françaises (principalement par les Caisses d'Épargne et La Poste), notamment le fameux compte épargne livret A détenu par plus de trois Français sur cinq. Grâce aux fonds d'épargne qu'elle gère, la CDC finance les logements locatifs sociaux (construction, réhabilitation...), par des prêts de long terme.

La CDC exerce aussi des activités concurrentielles, elle est d'ailleurs actionnaire de la quasi-totalité des entreprises du CAC 40. Elle assure directement, ou via ses nombreuses filiales, des activités diverses et variées réalisées par plus de 70 000 salariés. Le groupe Caisse des dépôts intervient dans le logement, les crédits aux entreprises, la gestion des régimes de retraite, les transports, le numérique, l'environnement, et est notamment actionnaire d'un nombre considérable de sociétés dont Alcatel-Lucent, Accor, Vivendi, Danone, Dexia, Areva, et détient pour l'anecdote près de 95% du célèbre fast-food Quick. Au total, ce groupe public détient un portefeuille d'actions pesant autour de 2 500 milliards de Fcfp (plus de quatre fois le PIB de Polynésie française).

Fort de sa puissance financière avec un résultat net de 235 milliards de Fcfp en 2009, le groupe Caisse des dépôts, véritable bras financier de l'État, signe depuis peu son retour en Polynésie française, déjà entamé par sa participation via Egis dans l'aéroport de Tahiti.

## **Interview**

### **TEURA IRITI, ministre de la Solidarité et du Logement**

#### ***Les crédits alloués au logement social dans le contrat de projets n'ont été consommés qu'à hauteur de 3,5%. Comment comptez-vous rattraper le retard qui a été pris ?***

"Lors du Copil (comité de pilotage du contrat de projets, NDLR) du mois d'avril, j'ai demandé à l'État d'ouvrir ce contrat de projets à deux propositions, à savoir : que l'OPH puisse acquérir du foncier constructible et aménagé, et que l'on puisse ouvrir le contrat de projets aux promoteurs privés. Concernant ma première demande, l'avenant a été signé au mois d'août mais nous n'avons toujours pas de réponse pour la seconde. La semaine dernière, lors du dernier Copil, j'ai proposé à l'État d'ouvrir également le contrat de projets à la réhabilitation du parc locatif en milieu occupé, car nous n'avons pas de cité transit, et il est donc difficile de déménager les familles le temps de la réhabilitation. Il n'y a pas eu de souci avec cette requête. La deuxième demande que j'ai faite, c'est de pouvoir ouvrir aussi le contrat de projets à l'habitat dispersé. L'OPH enregistre aujourd'hui près de 900 demandes des familles qui disposent du foncier mais qui veulent être aidées pour la construction de leur fare. L'État n'est pas opposé à l'idée et j'espère que nous pourrions signer un avenant avant la fin de l'année. Cela représenterait 650 fare environ."

#### ***L'idée c'est de privilégier l'habitat dispersé ?***

"Après avoir visité plusieurs lotissements sociaux à Papeete et dans la Presqu'île, je m'aperçois que ces logements groupés où l'on entasse nos familles ne sont pas toujours la bonne solution, car les familles ont du mal à s'approprier leur logement et cela crée des problèmes de voisinages à l'image des HLM et des phénomènes de "ghetto" en métropole. Le Polynésien a besoin d'un fare, d'un jardin, et on sait qu'en zone urbaine, surtout à Papeete, on ne pourra pas le faire car cela suppose d'avoir une superficie importante, donc il faudra s'éloigner un peu plus dans les districts et pourquoi pas dans les îles."

#### ***Il y a le problème du foncier, mais n'y a-t-il pas aussi des riverains qui protestent contre l'implantation de logements sociaux dans leur voisinage ?***

"Il y a juste un exemple, c'est Taunoa, l'opération Bougainville. L'EAD avait prévu de construire trois bâtiments de 30 logements chacun dont un pour le logement social. Les riverains ont protesté, des pétitions ont été

signées par presque 3 000 personnes. Ils se sont rapprochés du maire de Papeete, du président du Pays et après discussion nous sommes tombés d'accord. Monter un lotissement de 5 étages parmi des fare, ce n'est pas très agréable visuellement et pas loin, il y a le lotissement Vaitavatava qui fait parler de lui, donc on peut comprendre que les riverains bougent. Le conseil municipal a apparemment rendu un avis défavorable sur ce projet mais, en accord avec les riverains, une autre opération doit être mise en place sur ce foncier qui appartient au Pays."

***Mais il n'y a pas que les riverains qui traînent des pieds, parfois ce sont les maires...***

"Les maires, en tout cas ceux que j'ai rencontrés, me disent, "on veut bien des logements sociaux parce que nos familles en demandent et on voudrait répondre à cette demande, mais on ne veut pas de bâti à étages". Je ne vois aucune opposition de leur part, le problème reste toujours le foncier."