



S'ENGAGER POUR CHACUN  
AGIR POUR TOUS

# 3<sup>es</sup> ASSISES DU LOGEMENT EN OUTRE-MER



A TIA



I MUA

TAHITI / PIRAE  
14 ET 15 SEPTEMBRE 2017

[CFDT.FR](http://CFDT.FR)



## PRÉSENTATION

### ANALYSE ET ENJEUX DE L'ACCÈS AU LOGEMENT EN OUTRE-MER

Les troisièmes assises du logement en Outre-Mer organisées tous les deux ans dans une collectivité d'Outre-Mer à l'initiative de la CFDT, se tiennent à Papeete les jeudi 14 et vendredi 15 septembre 2017 en partenariat avec la Confédération syndicale A T'I'A I MUA de Polynésie française.

Les organisateurs affirment qu'emploi et logement sont indissociablement liés et constituent deux piliers centraux de la vie en société aujourd'hui dominée par le salariat qui impose des contraintes importantes de mobilité professionnelle géographique. Disposer d'un logement décent constitue un enjeu majeur de la cohésion sociale et du « vivre ensemble » fondé sur le travail comme vecteur de l'existence sociale. Sans emploi, pas de revenus financiers, sans logement, pas d'adresse, pas de vie sociale.

La Polynésie française occupe une place à part dans la République. Son statut autonome lui a dévolu la quasi-totalité des compétences non régaliennes notamment celle du logement. L'Assemblée de Polynésie, le gouvernement local et son président règlent les affaires du « pays » par leurs actes (loi du pays, arrêtés du conseil des Ministres) qui sont rendus exécutoires à leur parution au journal de la Polynésie française. Aussi, les dispositifs d'aide pour l'accès au logement métropolitain (ANAH, ANRU, USHOM, CDC, Action Logement) ne s'appliquent pas directement localement. L'État et la Polynésie doivent signer des conventions domaine par domaine pour coopérer sur des objectifs préalablement définis.

Dans le domaine du logement, La Sétif (Société d'équipement de Tahiti et des îles) a longtemps été l'opérateur principal de la construction des logements sociaux avec Fare de France mais toutes deux ont cessé leur intervention dans le logement social.

Aujourd'hui, l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) constitue le seul opérateur public de logement social. Organisme à vocations multiples, de la fourniture de logement à la résorption de l'habitat insalubre, puis à la gestion d'un parc de logements en location ou en accès à la propriété, il peine à exercer l'ensemble de ses missions notamment à recouvrer les loyers et à faire face à la demande forte de logements sociaux. Par ailleurs, son activité a pâti de l'instabilité politique depuis 2004. Les salariés sont un peu les laissés pour compte du logement social.

Cependant depuis septembre 2014, le nouveau gouvernement a relancé la construction de logements sociaux et de logements accessibles notamment aux jeunes ménages pour leur première acquisition d'un logement principal en partenariat avec l'État. Une réflexion est aussi menée pour définir les perspectives et modalités de l'urbanisation sur l'île de Tahiti et sur les modèles à développer dans les îles.

De nouveaux opérateurs de logement social ont été récemment agréés pour démultiplier les initiatives et les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire la forte demande de logements. Des éléments économiques (implantation géographique des entreprises) et d'autres tout aussi importants d'ordre sociologique (réduction de la famille élargie vivant sous un même toit, augmentation de la vie familiale sur le modèle de la famille nucléaire limitée aux parents et aux enfants) concourent au maintien de la demande. La concentration de l'activité économique et des services administratifs, la rareté de la terre disponible notamment dans la zone urbaine qui rassemble plus de 140 000 habitants constitue un défi à la fois pour le logement et pour l'urbanisation de la ville de demain.

Ces assises ont pour objectif d'affirmer l'enjeu sociétal d'un logement décent pour tous et de proposer la participation active des partenaires à l'objectif d'un logement décent pour tous en Polynésie française. Le constat est que les 72 000 salariés affiliés à la Caisse de prévoyance sociale (CPS) ne bénéficient pas pour leur majorité d'une aide à l'accès au logement, notamment celles et ceux dont les revenus ne permettent pas de bénéficier du crédit bancaire qui s'adresse aux ménages disposant d'un revenu égal ou supérieur à 3 SMIG soit au moins 400 000 XPF nets / mois permettant des remboursements d'emprunt équivalent au tiers du revenu net. Le recours des ménages au crédit bancaire à la consommation encouragés par les banques font que dans un certain nombre de cas, les ménages et les individus préfèrent l'achat d'une voiture indispensable pour vivre en Polynésie, en l'absence d'un réseau de transport urbain satisfaisant à l'investissement dans un logement décent dont ils peuvent devenir propriétaires.

Le revenu mensuel moyen des 72 000 salariés cotisants à la CPS atteint environ 260 000 XPF soit 1,7 SMIG (152 900 XPF) tandis que le revenu médian ne dépasse pas 227 000 XPF soit 1,5 SMIG. 70 % salariés relevant de la CPS perçoivent un salaire inférieur à 257 000 XPF (plafond de la tranche A de la retraite CPS), 25 % disposent d'un revenu supérieur à 2 SMIG. Seul le dispositif d'accès au logement via l'Office polynésien de l'habitat leur est ouvert.

### LE PROJET DE GESTION PARITAIRE DU 1 % DU LOGEMENT COLLECTÉ PAR LA CPS SUR LE SALAIRE DES SALARIÉS

L'idée est de mettre en place un dispositif bénéficiant aux salariés qui cotisent à la CPS. Le projet est la gestion paritaire du 1 % logement prélevé par la CPS sur la masse salariale déclarée. Il s'inscrit dans la volonté des partenaires sociaux de contribuer à la politique du logement du pays en développant des dispositifs favorisant l'accès au logement à destination des salariés et anciens salariés.

Les partenaires sociaux veulent s'inscrire dans les projets d'urbanisation définis par le pays en concertation avec les maires des communes. Il ne s'agit pas de créer de grands ensembles regroupant des populations d'origine modeste, mais de favoriser la mixité sociale par la création de petits ensembles d'une trentaine de logements en habitat collectif ou individuel prenant en compte l'ensemble des contraintes notamment celles du foncier dans des formes qui restent à inventer.

L'introduction de ce nouvel opérateur doit permettre de démultiplier les efforts du pays en favorisant l'activité économique dans le bâtiment fortement pourvoyeur d'emplois.

Les partenaires sociaux interviendront dans le cadre d'un organisme de gestion paritaire donneur d'ordre développant le logement accessible aux salariés sans être un nouvel opérateur constructeur de logements. Cette association reconnue d'utilité territoriale regroupera outre les partenaires sociaux, des représentants du pays et des communes. L'association pourrait participer à la réflexion et aux projets définis pour la politique de la ville. Le champ d'intervention sera à la fois l'habitat collectif et l'habitat individuel en location ou en accès à la propriété, en zone urbaine, hors zone urbaine et dans les îles. Les problématiques du logement doivent accompagner les projets de développement dans les îles lorsque la ressource en main-d'œuvre locale se révèle insuffisante.

**Quatre axes d'intervention peuvent être envisagés :**

**1) L'aide aux dispositifs mise en place par le pays**

Une aide financière complémentaire pourrait être accordée par l'association aux ménages pour l'accès à la propriété. Le niveau de l'aide pourrait ainsi permettre à l'acquéreur de devenir propriétaire dès l'achat au lieu de rester en location-vente toute la durée du remboursement du crédit. Elle présenterait de nombreux avantages pour l'acquéreur.

**2) Des projets de petits ensembles de logement social en fonction de l'environnement urbain**

Développer des opérations financées par le 1% du logement CPS. L'association aurait notamment pour rôle de définir les projets, établir le cahier des charges, trouver les financements, sélectionner les opérateurs, assurer le suivi des travaux, sélectionner les bénéficiaires.

**3) Un dispositif d'aide à la location** notamment dans la zone urbaine en apportant la garantie de caution des loyers d'avance et les frais d'agence immobilière.

**4) Un fond de sécurisation par la garantie des impayés** sous conditions pour les accédants à la propriété et les locataires en difficulté passagère notamment causé par la perte d'emploi

## **LE COMITÉ DE GESTION PARITAIRE**

Création d'une structure administrative, légère, donneur d'ordre aux opérateurs de logement. Il est possible de s'appuyer sur les exemples du Fonds paritaire pour la formation professionnelle.

### **Missions et compétences**

Les missions et les compétences de ce comité de gestion seront les suivantes :

- aide à l'accès au logement faveur des salariés et anciens salariés ;
- intervention en complément des aides du pays pour accéder à la location ou à la propriété du logement ;
- définition et identification d'opérations à mener en concertation avec le pays ;
- définition des cahiers des charges d'opérations de logement confiées à des opérateurs agréés ;
- contrôle de l'exécution des travaux ;
- attribution des logements en lien avec les partenaires institutionnels, gouvernement, communes ;
- fonds de garantie des impayés pour les locataires ou les accédants à la propriété en difficulté ;
- gestion déléguée des loyers ou de l'accès à la propriété.

### **Ressources**

Les ressources sont constituées du 1 % du logement social versé à la CPS sur la base du salaire brut des salariés affiliés à la CPS qui est aujourd'hui affecté à d'autres dépenses. Cette réaffectation ne constituant qu'un juste retour au bénéfice des salariés dont les rémunérations servent de base à son prélèvement.

### **Principes de fonctionnement**

Il s'agirait de mutualiser les ressources en respectant la vocation de chacun et de participer aux instances mises en place par le pays pour la mise en œuvre de la politique du logement.

### **Dispositifs à mettre en place**

- Instaurer une prime d'accèsion à la propriété en complément de l'aide du pays.
- Financer des opérations de logement social.
- Obtenir des OLS une maîtrise du prix pour diminuer les charges restant à la charge des acquéreurs.
- Instaurer une aide à la location en prenant en charge les loyers d'avance et la commission d'agence.
- Prévoir une garantie de paiement des loyers du locataire sous conditions en cas de défaut de paiement du loyer dans les situations notamment de perte d'emploi.





## PROGRAMME

### JEUDI 14 SEPTEMBRE 2017

- 8H** **Ouverture** de Jean-Marie Yan Tu, secrétaire général d'A TI'A I MUA  
Jean-Jacques Manach, délégué à l'Outre-Mer CFDT.
- 8H15** **ÉTAT DES LIEUX DE L'HABITAT EN POLYNÉSIE FRANÇAISE ET DANS L'OUTRE-MER**
- 10H** **Pause**
- 10H15** **QUELLE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR DÉVELOPPER L'HABITAT EN POLYNÉSIE FRANÇAISE ?**
- 11H45** **Fin des travaux du matin**
- 12H** **Déjeuner**
- 13H30** **ÉCHANGES ENTRE LES DÉLÉGATIONS OUTRE-MER**
- 14H30** **VISITE D'OPÉRATIONS DE LOGEMENT : Domaine Labbé à Pirae  
et projet de lotissement dans la vallée de Titioro, à Papeete.**
- 17H** **Fin des travaux**

### VENDREDI 15 SEPTEMBRE 2017

- 8H** **Accueil.** Heifara Parker, secrétaire général adjoint d'A TI'A I MUA,  
Maire de Pirae.
- 8H30** **Message** de Laurent Berger, secrétaire général de la CFDT.
- 8H45** **LOGEMENT/EMPLOI EN POLYNÉSIE FRANÇAISE, OBJET DE DIALOGUE SOCIAL**
- 10H15** **Pause**
- 10H30** **L'EXPÉRIENCE DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, LE FSH.**
- 11H50** **Fin des travaux**
- 12H** **Déjeuner**
- 14H** **RELEVER LES DÉFIS DU LOGEMENT EN POLYNÉSIE FRANÇAISE. QUELS OUTILS ?**  
- Zone urbaine, rurale, îles : des problématiques différenciées de logement.  
- Les nouveaux dispositifs d'accès au logement en Polynésie française.
- 15H30** **Pause**
- 15H45** **INTERVENTION DU GOUVERNEMENT**
- 16H15** **INTERVENTION DE MARIE-ANDRÉE SEGUIN, SECRÉTAIRE NATIONALE CFDT :  
LES PROPOSITIONS DE LA CFDT POUR LE LOGEMENT EN OUTRE-MER.**
- 16H45** **Discours** de Jean-Marie Yan Tu, secrétaire général d'A TI'A I MUA
- 17H** **Fin des travaux**

