



« CONSTRUCTION - LOGEMENT :  
LES ENTREPRISES S'ENGAGENT »

# PROGRAMME

- 08h00 – 08h30 : ACCUEIL
- 08h30 – 08h50 : INTRODUCTION
- 08h50 – 10h00 : 1<sup>ère</sup> TABLE RONDE : *Se loger : quels besoins pour les habitants, quel rôle pour les entreprises ?*
- 10h00– 11h10 : 2<sup>ème</sup> TABLE RONDE : *Construire : quels atouts, quels produits et quelles règles de l'art adaptées au territoire ?*
- 11h10 – 12h20 : 3<sup>ème</sup> TABLE RONDE : *Financer le logement, les défis d'un modèle à renouveler*
- 12h20 – 12h50 : CONCLUSIONS DES TRAVAUX

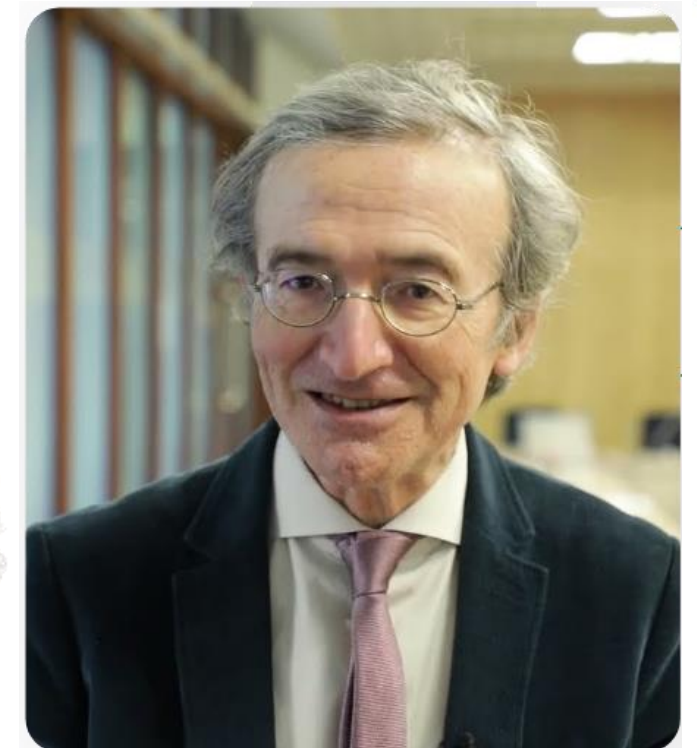
**INTRODUCTION : 08h30 – 08h50**

**Accueil : M. Kelly ASIN-MOUX, président de la CCISM**



## INTRODUCTION : 08h30 – 08h50

Lancement du séminaire : M. Hervé MARITON, ancien ministre, président de la FEDOM





**1<sup>ère</sup> TABLE RONDE (8h50 – 10h00) :**

**Se loger : quels besoins pour les habitants,  
quel rôle pour les entreprises ?**

# État des lieux du parc immobilier, bilan, perspectives et ambition

M. Orahoomana TEURURAI, Directeur de la Délégation à l'habitat et à la ville

Mme Timeri SOMMERS, Directrice de la construction et de l'aménagement du Pays

# Pouvoir d'habiter, le coût du logement ultramarin

Hugues LE GAILLARD, Gérant de Pacific Contracting & Services et administrateur de la Chambre Syndicale des Entrepreneurs Du Bâtiment et des Travaux Publics (CSEBTP)

C S E  
B T P

CHAMBRE SYNDICALE DES ENTREPRENEURS  
DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS  
DE POLYNESIE FRANCAISE

Mouvement  
des **Entreprises**  
de **France**  
Polynésie Française



# Peux-t-on optimiser les coûts de la construction ?



C S E  
B T P

## Les freins administratifs/réglementaires :

Absence de dématérialisation des marchés publics ou privés  
Imposition d'importation de produits NF/CE  
Une nouvelle réglementation thermique à appliquer  
Les délais d'instruction



## Les freins économiques :

La volatilité du coûts des matières premières (Acier, PVC etc..)  
Le coût des transports et de l'énergie  
L'absence de visibilité (baisse du CC, soutien à l'invest. hôtellerie)  
Le coût du foncier (zone périurbaine de TAHITI)  
Les coûts de dépollution dans la rénovation (Amiante, PB etc...)



## Les freins sociaux et environnementaux :

La pénurie de main d'œuvre qualifié  
Pb d'attractivité de certains secteurs du BTP  
Le travail illégal

La gestion des déchets  
La gestion des risques environnementaux  
(Cyclone, fortes précipitations et inondations ...)



## Les freins contractuels :

Faibles avances de démarrage  
Marchés à prix fermes non révisables ou actualisables  
Non-respect des délais de paiement  
L'alotissement  
Absence de sourcing des acheteurs publics et privés



# Māuruuru roa ...

# Pouvoir d'habiter, le coût du logement ultramarin

Nadine JOURDAN, Directrice de l'Institut de la statistique de la Polynésie française



INSTITUT  
DE LA  
STATISTIQUE  
DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE  
PŪ NUMERARA'A RAU NO PŌRINETIA FARĀNI

*Cultiver l'information et alimenter les idées*

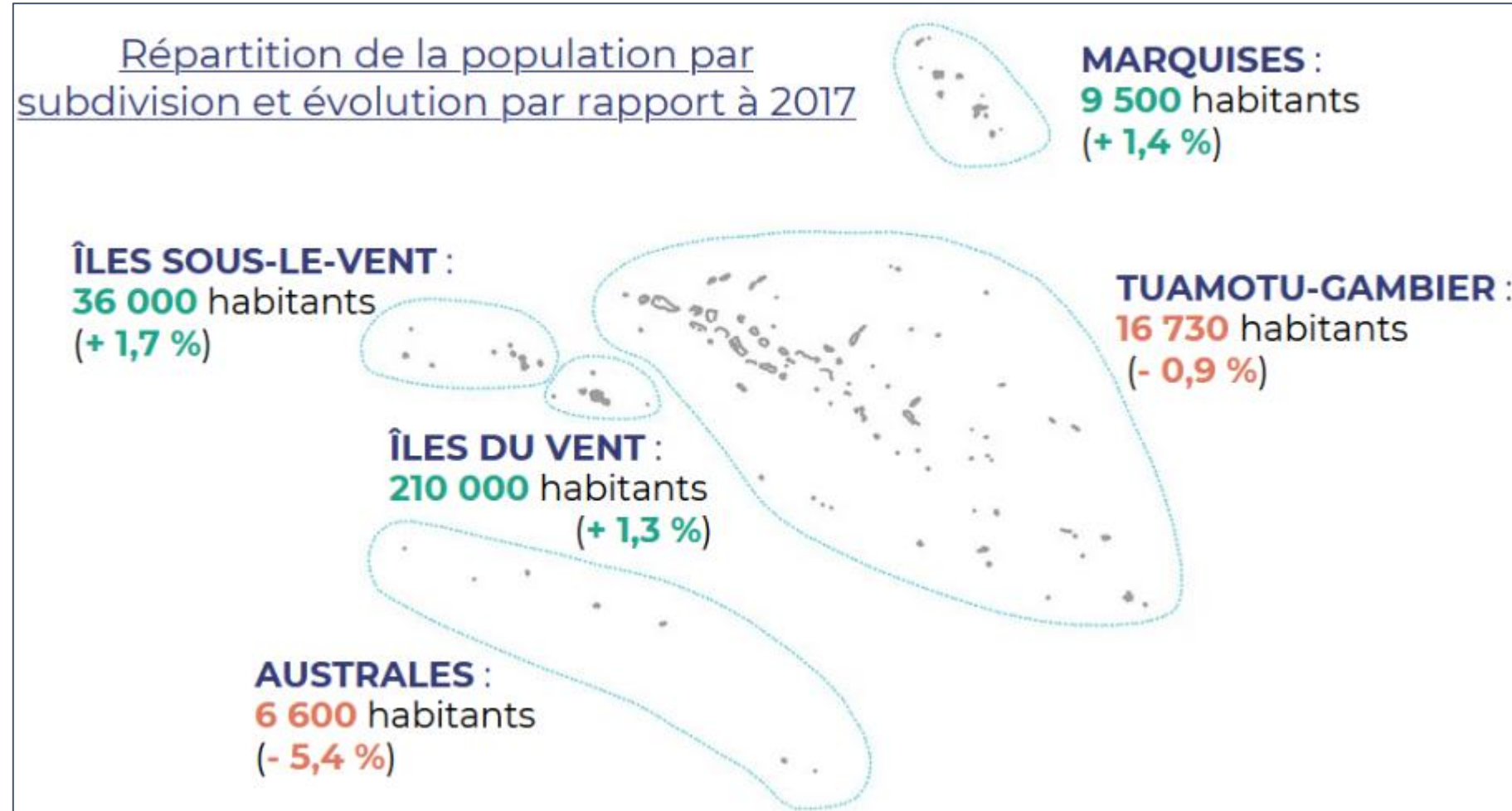
# Séminaire CCISM « Construction Logement »

ISPF, 21/05/2024

# Entre 2017 et 2022, la population augmente de 1 %

**278 786 habitants**

- Le ralentissement démographique se poursuit,
- De grands contrastes selon les archipels ...
- ... et selon les îles.



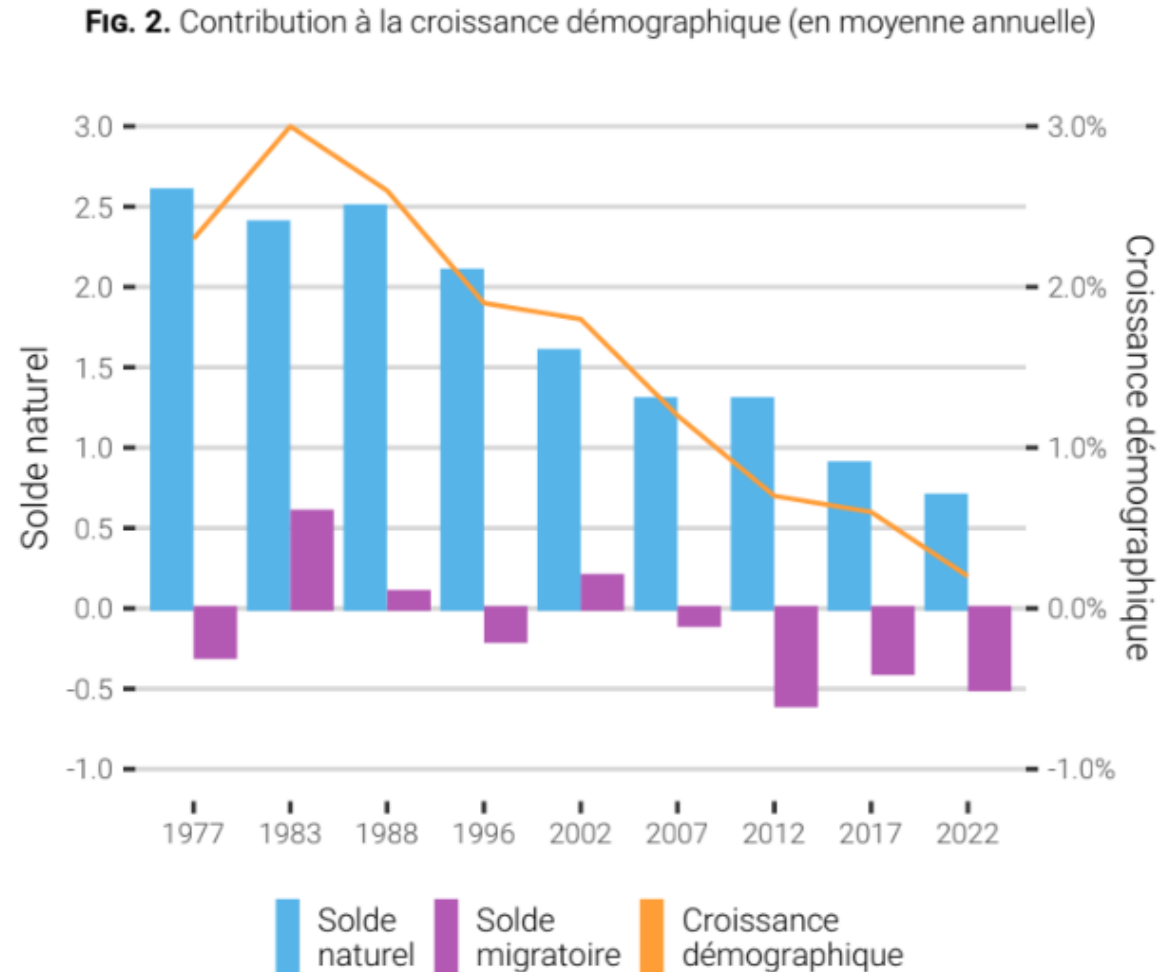
# Entre 2017 et 2022, baisse de la natalité et un solde migratoire toujours négatif

**Solde naturel en baisse : 1 900 /an**

- Naissances = 3600 /an
- Décès = 1700 /an

**Solde migratoire négatif : - 6 500 en 5 ans**

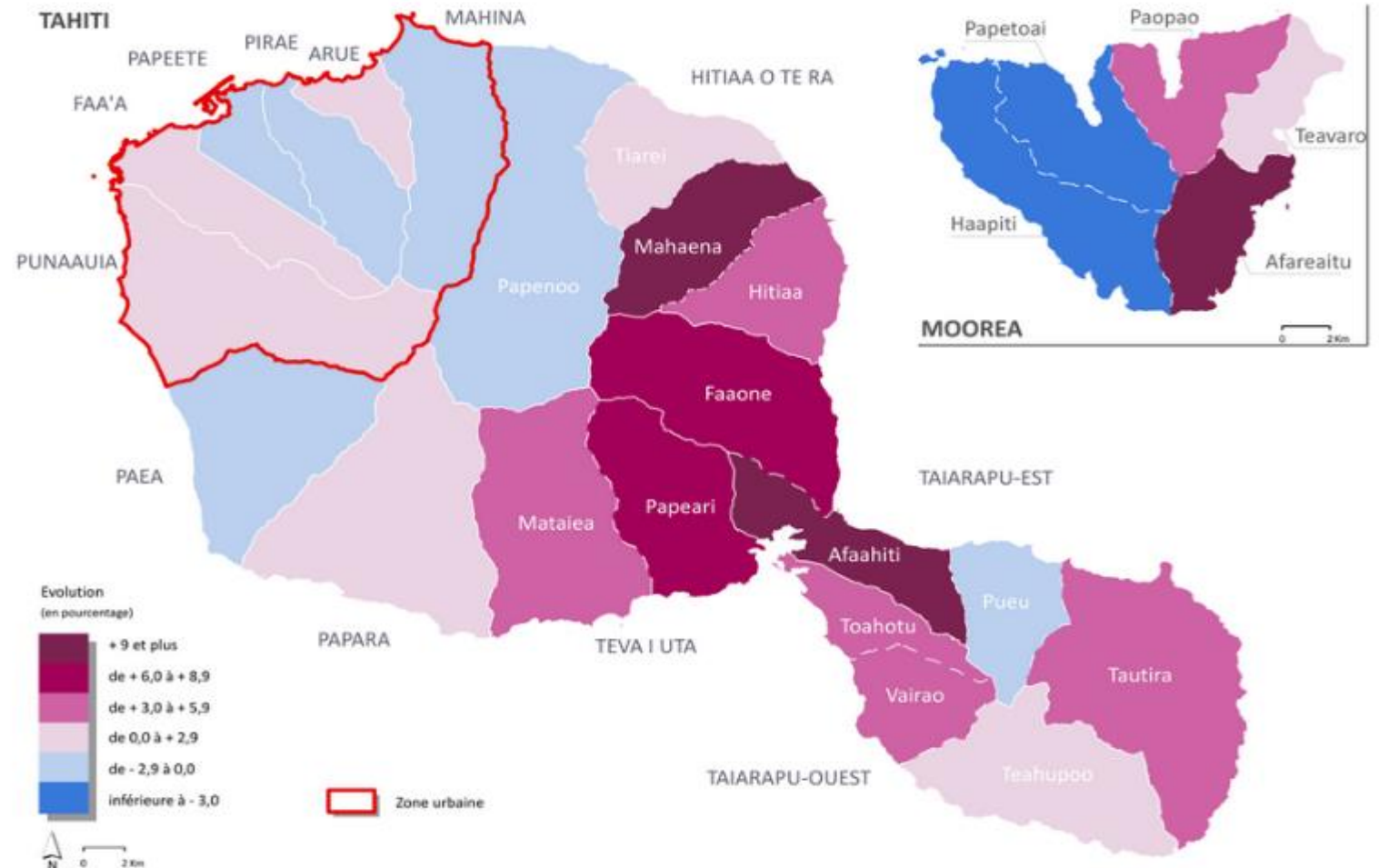
- 20 500 départs (7% de la population)  
4 100 avaient entre 18 et 25 ans
- 14 000 arrivées



# La zone rurale de Tahiti est la plus dynamique.

- A Tahiti, La zone urbaine est quasi stable, la zone rurale progresse plus fortement
- Faa'a toujours la plus peuplée Punaauia se rapproche, Papeete en baisse.
- La population de Moorea augmente deux fois plus vite qu'en Polynésie Française, avec de forts contrastes.

Évolution de la population des Îles Du Vent entre 2017 et 2022





# Le nombre de logements augmente et la taille des ménages diminue

- **Nombre de logements en hausse de 7,6 % entre 2017 et 2022**  
avec 101 400 logement en 2022, contre 94 260 en 2017 (+ 7 145 logements)
- Le nombre de **résidences principales (82 140 en 2022)** en hausse de + **7,4 %**
- Le nombre de **résidences secondaires et tourisme ( 9 180 en 2022)** en hausse de + **37,9 %**
- A Moorea, Huahine et Bora Bora : forte hausse des résidences secondaires.
- **Augmentation des logements récents** : 11 700 logements récents en 2022 (+ 2700 en cinq ans).
- **La taille moyenne des ménages continue de diminuer** :  
5,2 personnes en 1977 ; 3,5 en 2017 ; 3,3 en 2022
- **Moins de familles nombreuses, et davantage de personnes seules et de couples sans enfant.**

# Une approche des Coûts de la construction par les index du BTP

L'ISPF est chargé du calcul des index du Bâtiment et Travaux Publics (BTP). Ils traduisent l'évolution des charges pesant sur les entreprises du secteur de la construction.

Sont utilisés lors de la révision et l'actualisation des prix des marchés publics.

Leur calcul est issu de la combinaison des prix de différents types de biens et services selon la répartition des charges pesant sur une activité.

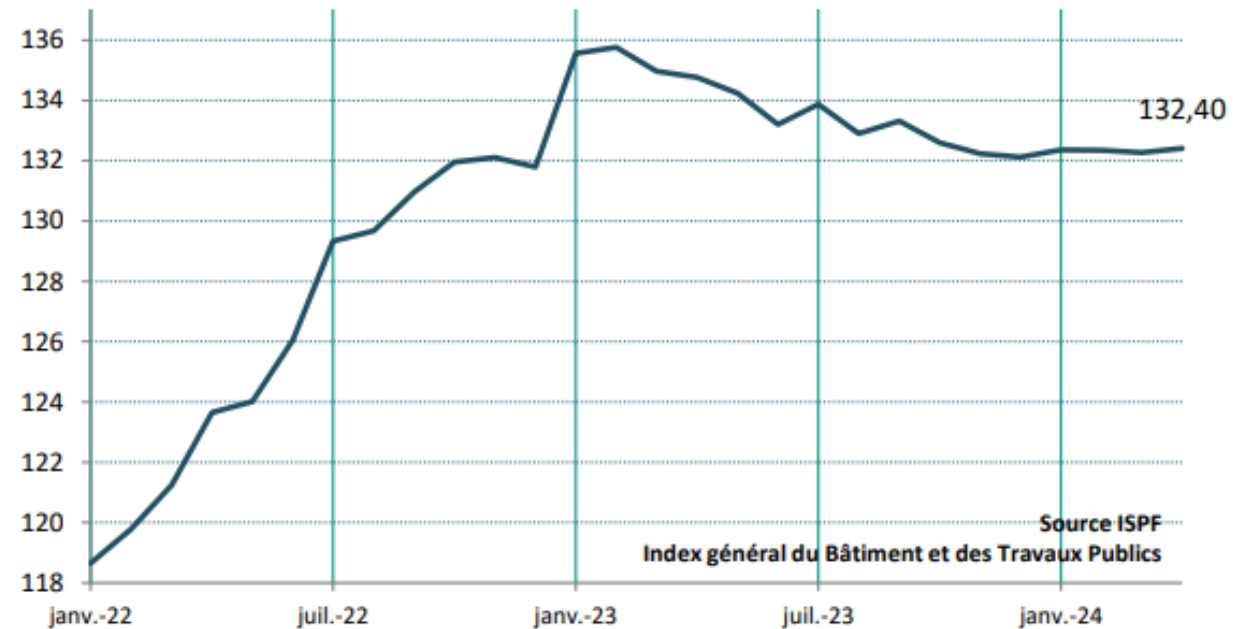
Ces charges sont réparties en 4 sous-ensembles :

- les charges liées aux matériaux de construction utilisés ;
- les charges salariales et sociales ;
- les charges liées à l'énergie ;
- les charges liées aux produits et services divers de fonctionnement.

La collecte des prix est effectuée mensuellement auprès d'une centaine de fournisseurs.

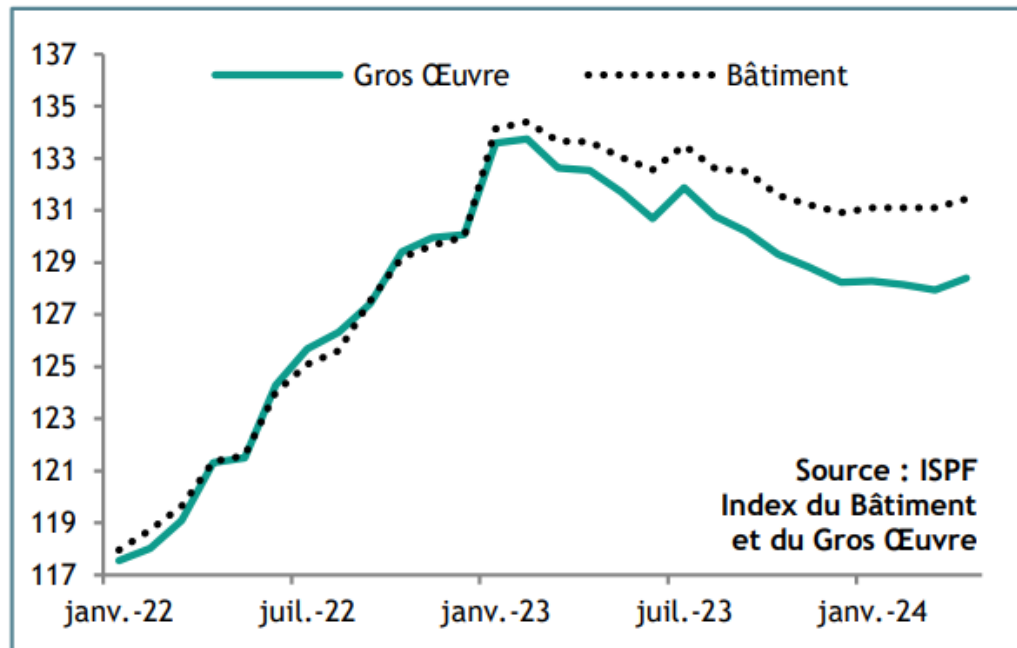
## ÉVOLUTION DE L'INDEX GÉNÉRAL DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS

Base 100 : décembre 2010

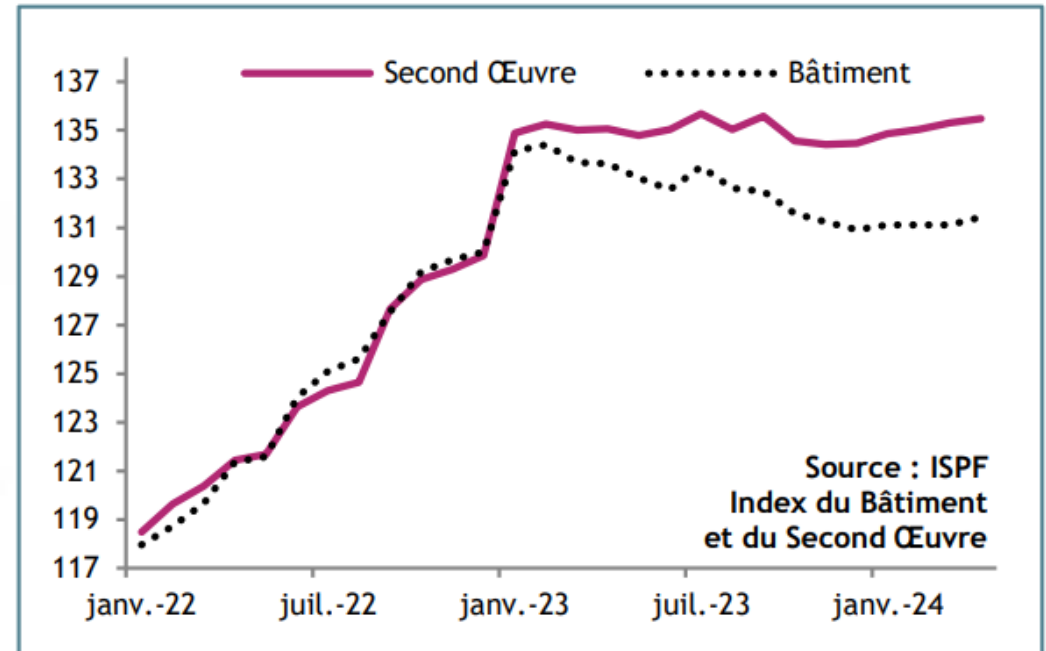


# Une approche des Coûts de la construction par les index du BTP

Evolution de l'index du gros œuvre (BGO 01.0)



Evolution de l'index du second œuvre (BSO 01.0)



# Merci pour votre attention Des questions ?



40 47 34 34



[ispf@ispf.pf](mailto:ispf@ispf.pf)



[www.ispf.pf](http://www.ispf.pf)



ISPF

# ECHANGES AVEC LE PUBLIC

**2ème TABLE RONDE (10h00 – 11h10) :**

**Construire : quels atouts, quels produits et quelles règles de l'art adaptées au territoire ?**

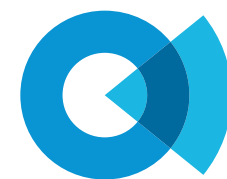


**Innovation, développement des matériaux biosourcés ; point sur la loi du pays du 24 janvier 2022 portant création de la réglementation énergétique des bâtiments**

**Jérôme CHUNG, SOCOTEC POLYNESIE, Vice-président de la Chambre Syndicale des Entrepreneurs Du Bâtiment et des Travaux Publics (CSEBTP)**

# INNOVATION DÉVELOPPEMENT DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

JÉRÔME CHUNG  
21 MAI 2024



**SOCOTEC**



# UN MATÉRIAU BIOSOURCÉ DE CHOIX : PIN DES CARAÏBES (PINUS)

- Les matériaux biosourcés sont issus de la biomasse végétale ou animale, renouvelables et biodégradables.
- Ils sont essentiels pour une construction durable grâce à leur faible impact environnemental et leurs propriétés écologiques.
- En Polynésie française, les matériaux biosourcés offrent des avantages comme la réduction de l'empreinte carbone, l'adaptation aux conditions climatiques locales, et la valorisation des ressources locales, favorisant une économie circulaire..



## UN MATÉRIAU BIOSOURCÉ DE CHOIX : PIN DES CARAÏBES (PINUS)

- Le pinus local est prisé pour sa robustesse et son adaptabilité, mais surtout par la disponibilité de ses ressources dans plusieurs archipels.
- Il est réglementé par l'arrêté n° 718 CM du 23 avril 2018, garantissant sa qualité pour diverses utilisations en construction.
- Son utilisation soutient la filière bois locale.



## DIVERSITÉ DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS EN POLYNÉSIE

- Outre le pin des Caraïbes, le pandanus et les palmes de cocotier « niau » sont utilisés pour les couvertures.
- Tandis que la bourre de coco et le bambou sont appréciés pour leurs propriétés isolantes, améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments.

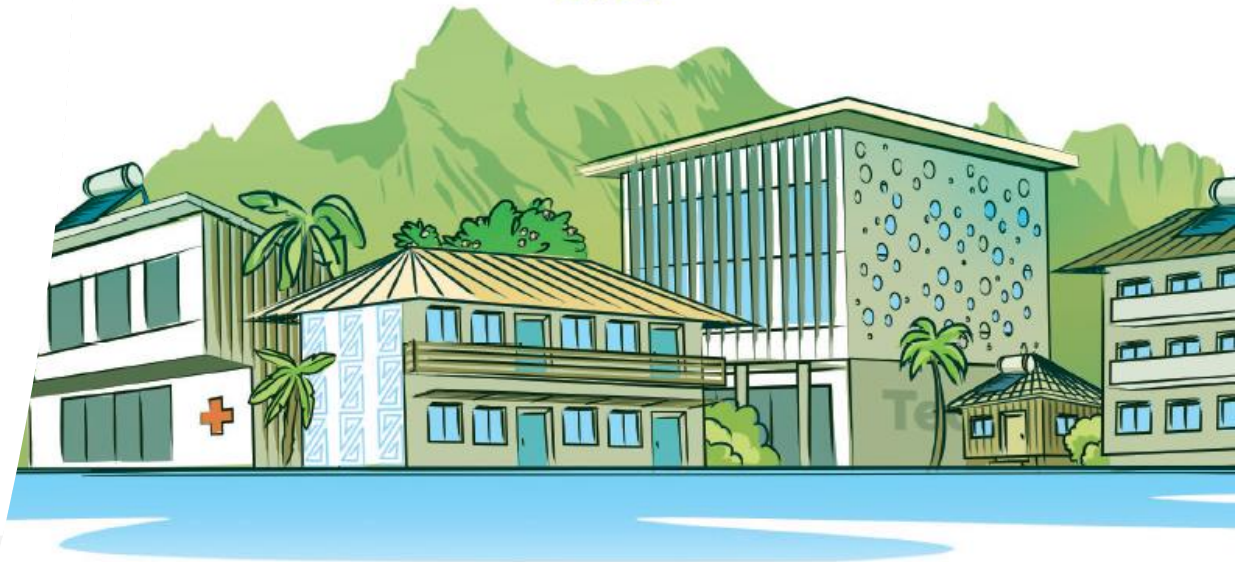


# NOUVELLE RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS REBPF

- La loi du 24 janvier 2022 vise à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments en Polynésie française.
- Elle encourage l'utilisation de matériaux biosourcés, l'amélioration de l'isolation thermique et la promotion de la ventilation naturelle.



## PLAQUETTE DE PRÉSENTATION DE LA RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS EN POLYNÉSIE FRANÇAISE 2023



## EXEMPLES CONCRETS DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

- Des fares individuels et structures hôtelières montrent l'utilisation pratique des matériaux biosourcés comme le pin local et le pandanus, illustrant leur durabilité et leur adéquation aux conditions climatiques locales.



# DÉFIS DE LA RÉGLEMENTATION DE LA CONSTRUCTION : RCPF

- La Polynésie fait face à des contraintes réglementaires sans référentiels spécifiques adaptés (Eurocodes, DTU, normes NF /EU, etc.)
- Une collaboration avec les acteurs de la construction est essentielle pour développer des normes locales adaptées aux conditions climatiques et culturelles.



# IMPORTANCE DU SOUTIEN POLITIQUE POUR LA MISE EN PLACE DE LA RCPF

- Le succès de la nouvelle réglementation dépend du soutien des décideurs politiques et de leurs services.
- Mobiliser et sensibiliser les autorités avec des ateliers et des séminaires est crucial pour assurer l'engagement nécessaire et intégrer ces normes dans les plans de développement.



# ENGAGEMENT POUR UNE CONSTRUCTION DURABLE EN POLYNESIE

- En tant que représentant de la Chambre Syndicale du Bâtiment et des Travaux Publics de Polynésie française, je m'engage à piloter la création d'une réglementation adaptée.
- Je sollicite le soutien de tous pour développer des normes respectueuses de notre patrimoine culturel et naturel.





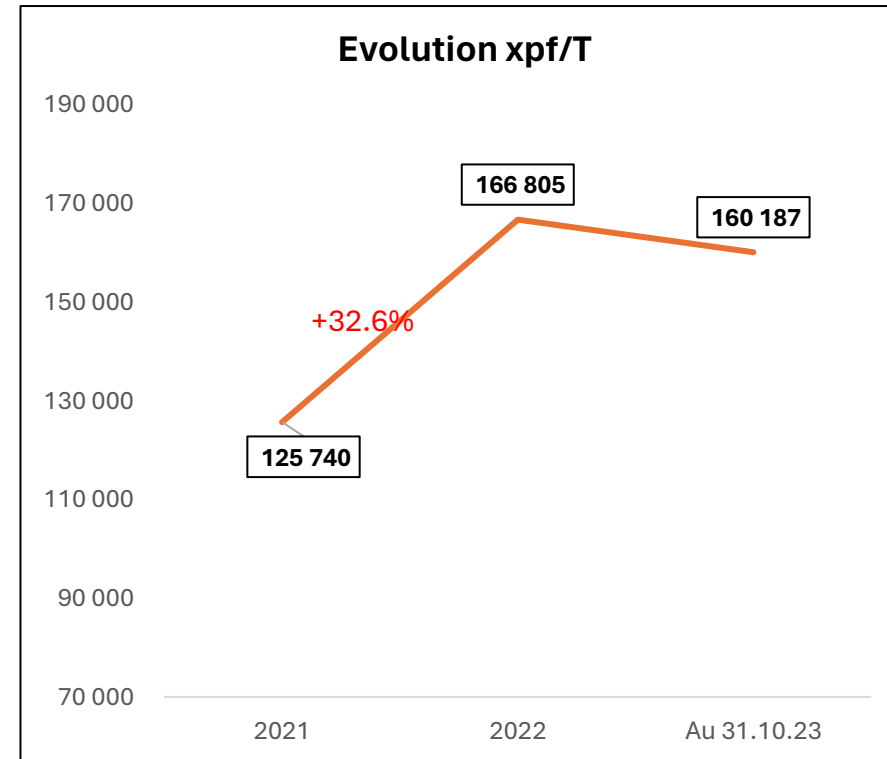
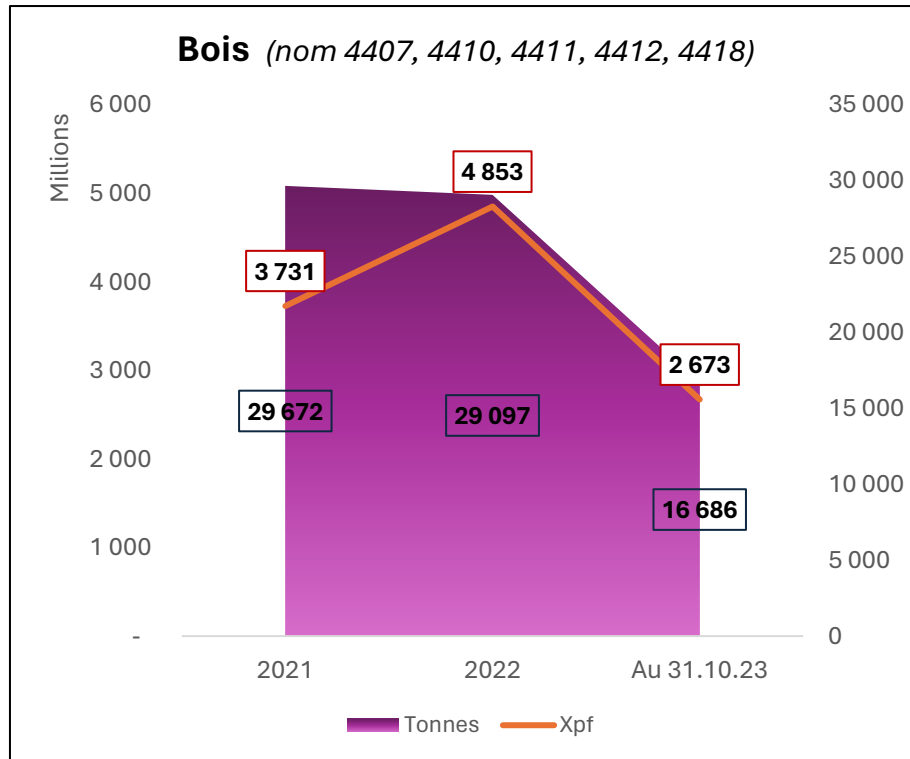


**Innovation, développement des matériaux biosourcés ; point sur la loi du pays du 24 janvier 2022 portant création de la réglementation énergétique des bâtiments**

[Gérard SIU \(scierie des Marquises\)](#)

# Entreprises de la filière construction : Challenges

## 1. Approvisionnements (bois et matériaux) : stabilité/volatilité des prix des matériaux et du fret



# Importations en PF

## Graphiques évolutions 2016 - 2022

Ciments hydrauliques

Fer

Bois de construction

Contreplaqués

Fibro

Deck bois exotique

Peinture

Insecticide

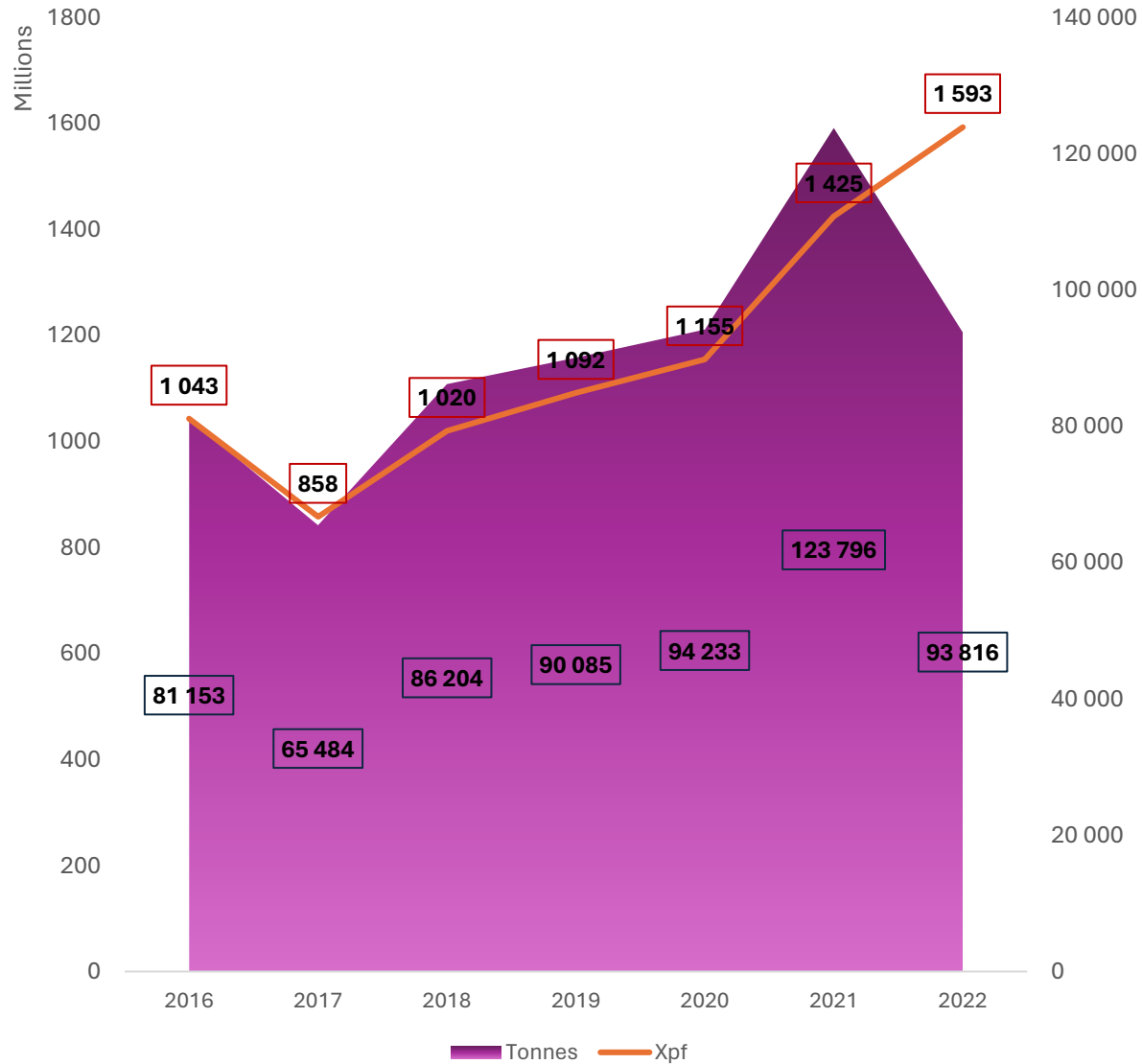
Carrelage

Outillage

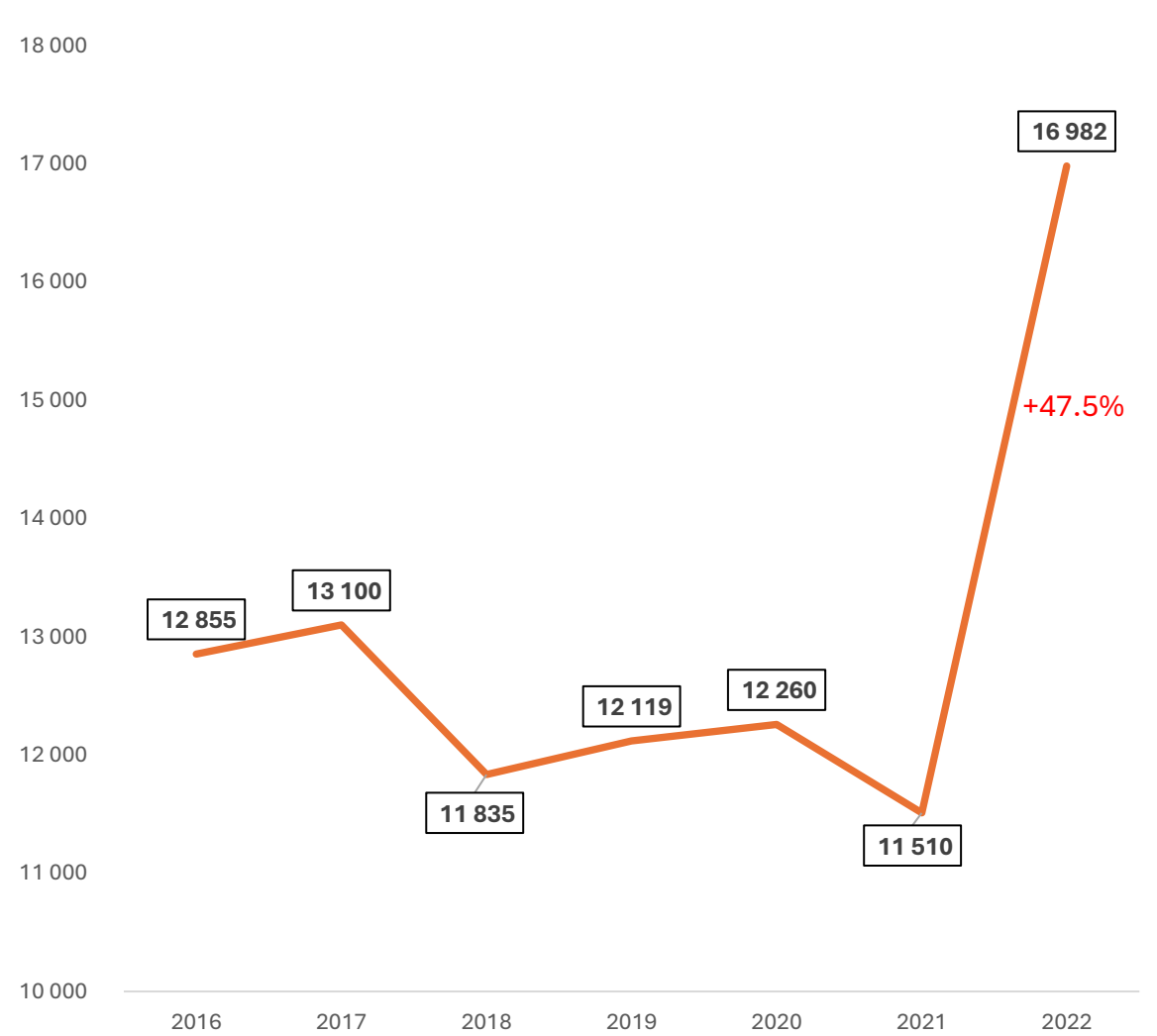
Moteurs marins

Permis de construire

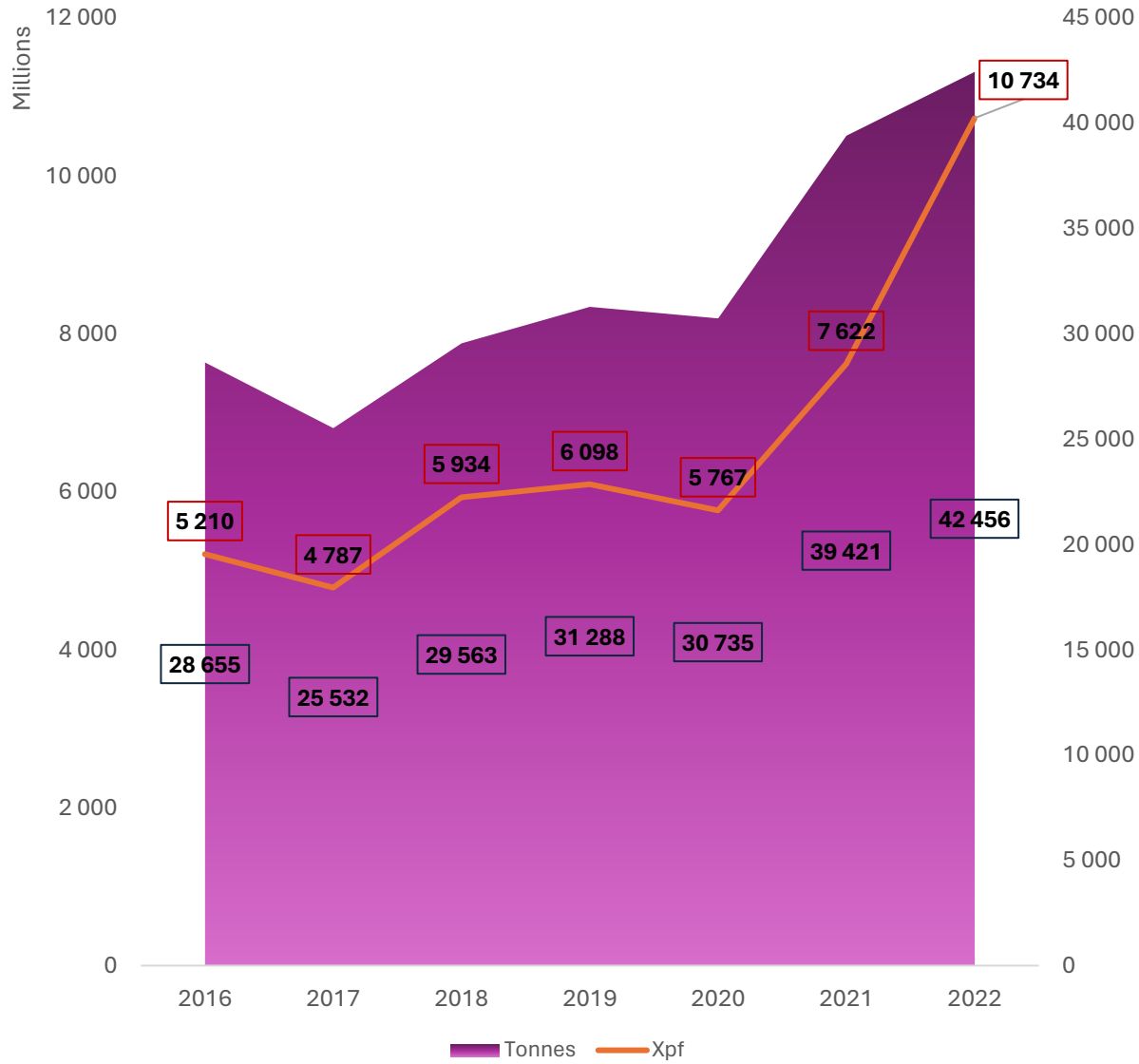
### Ciments hydrauliques (nomenclature 2523)



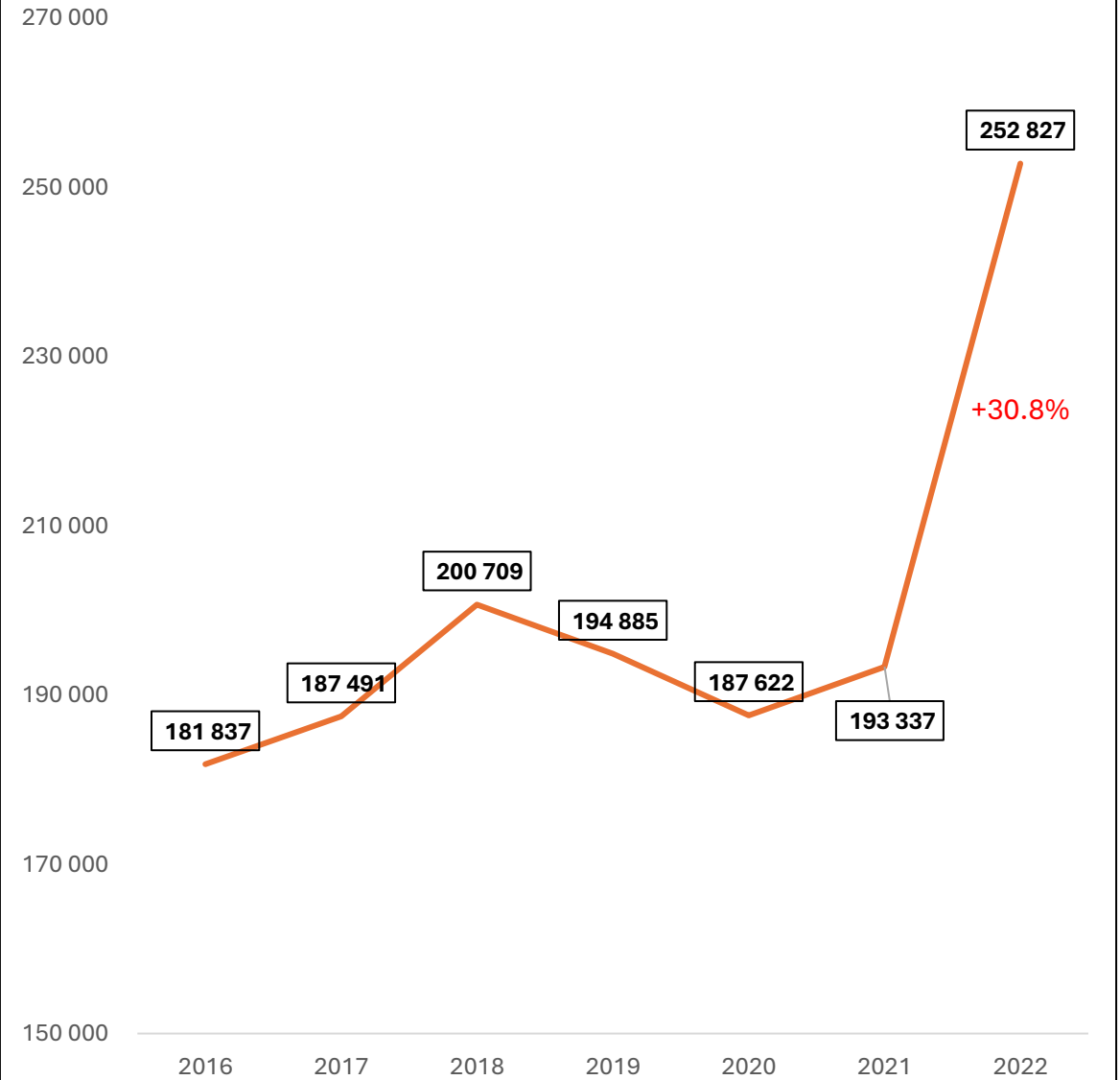
### Evolution xpf/T



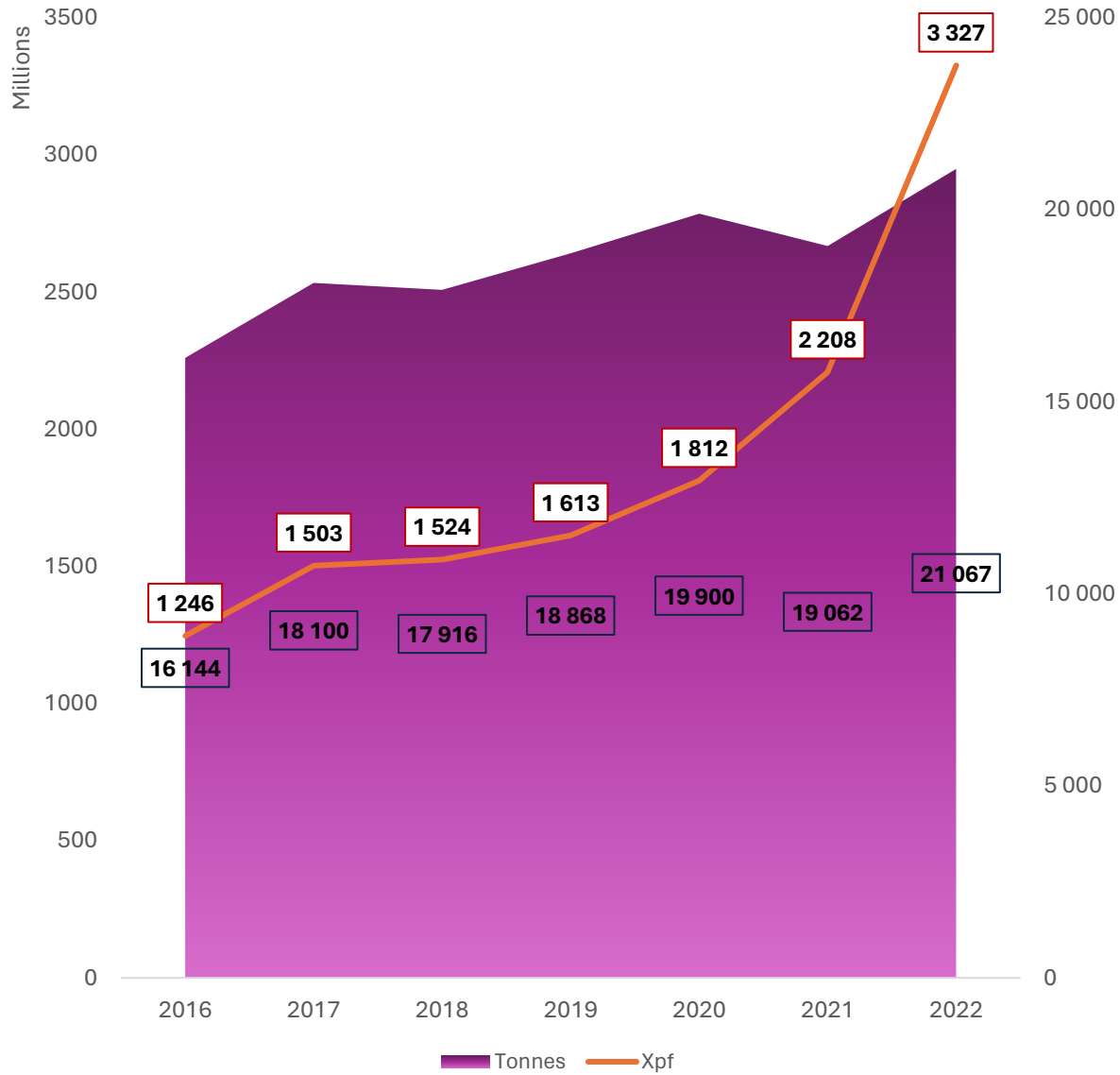
### Fer (nomenclatures 72 et 73)



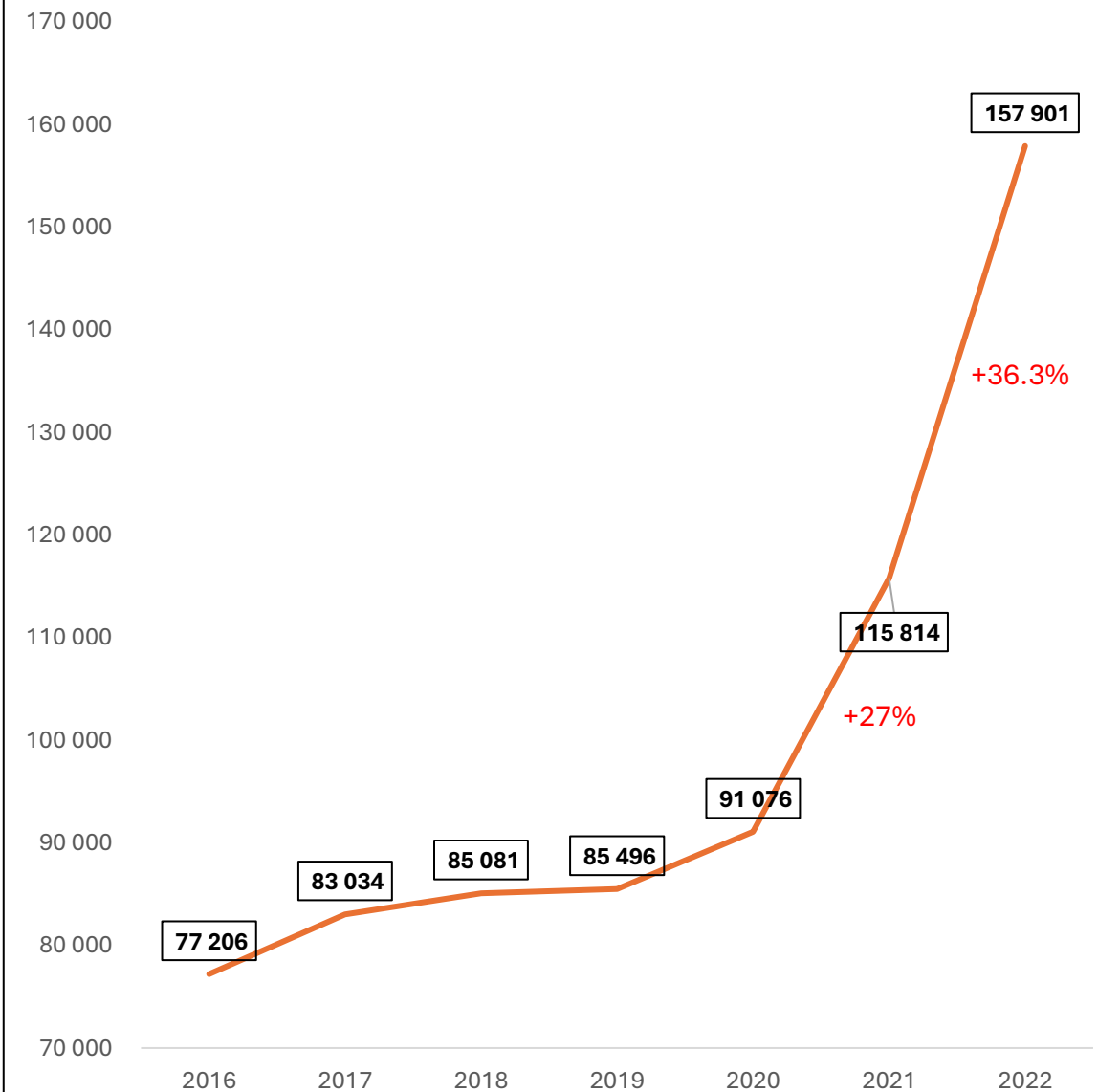
### Evolution xpf/T

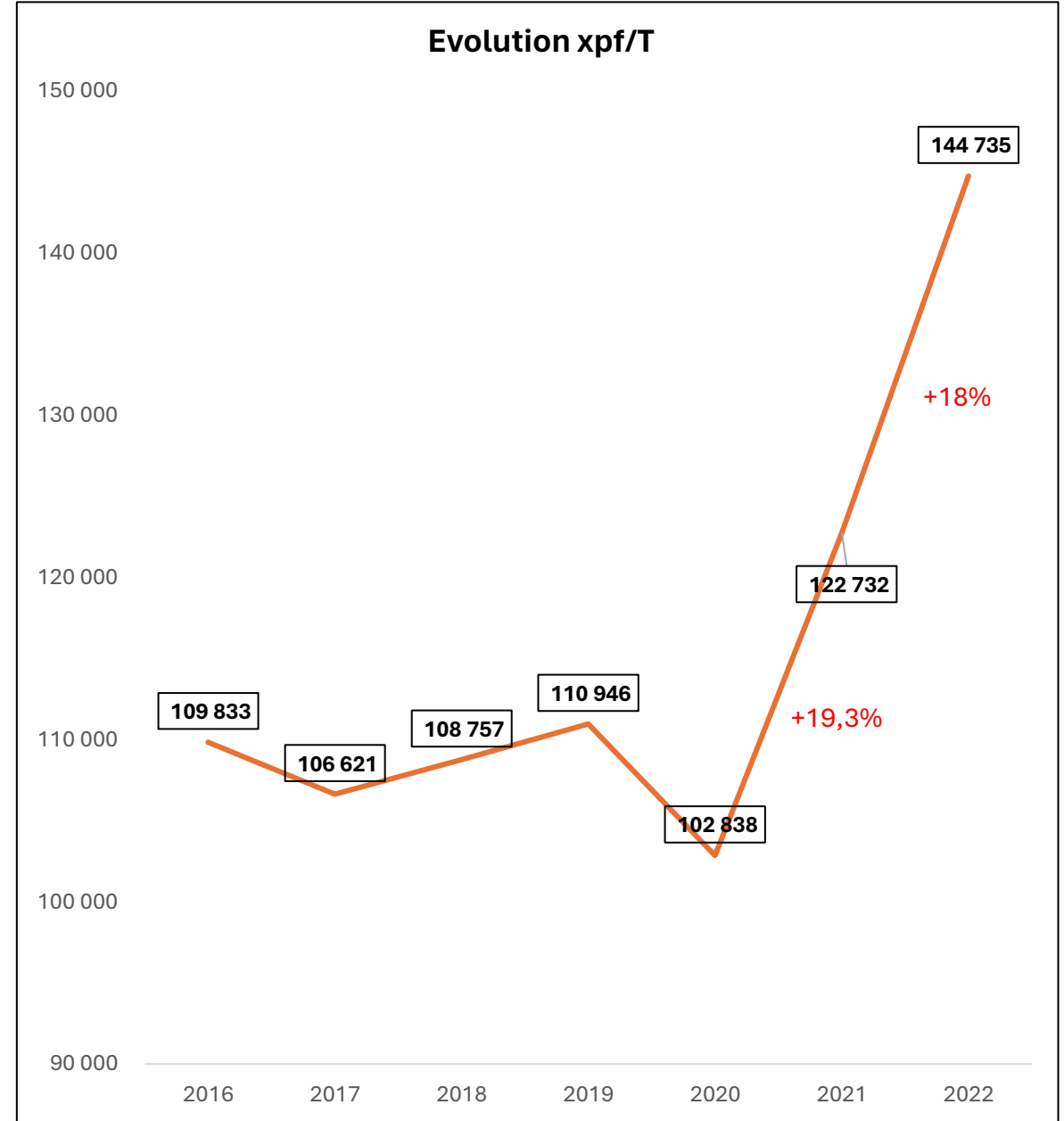
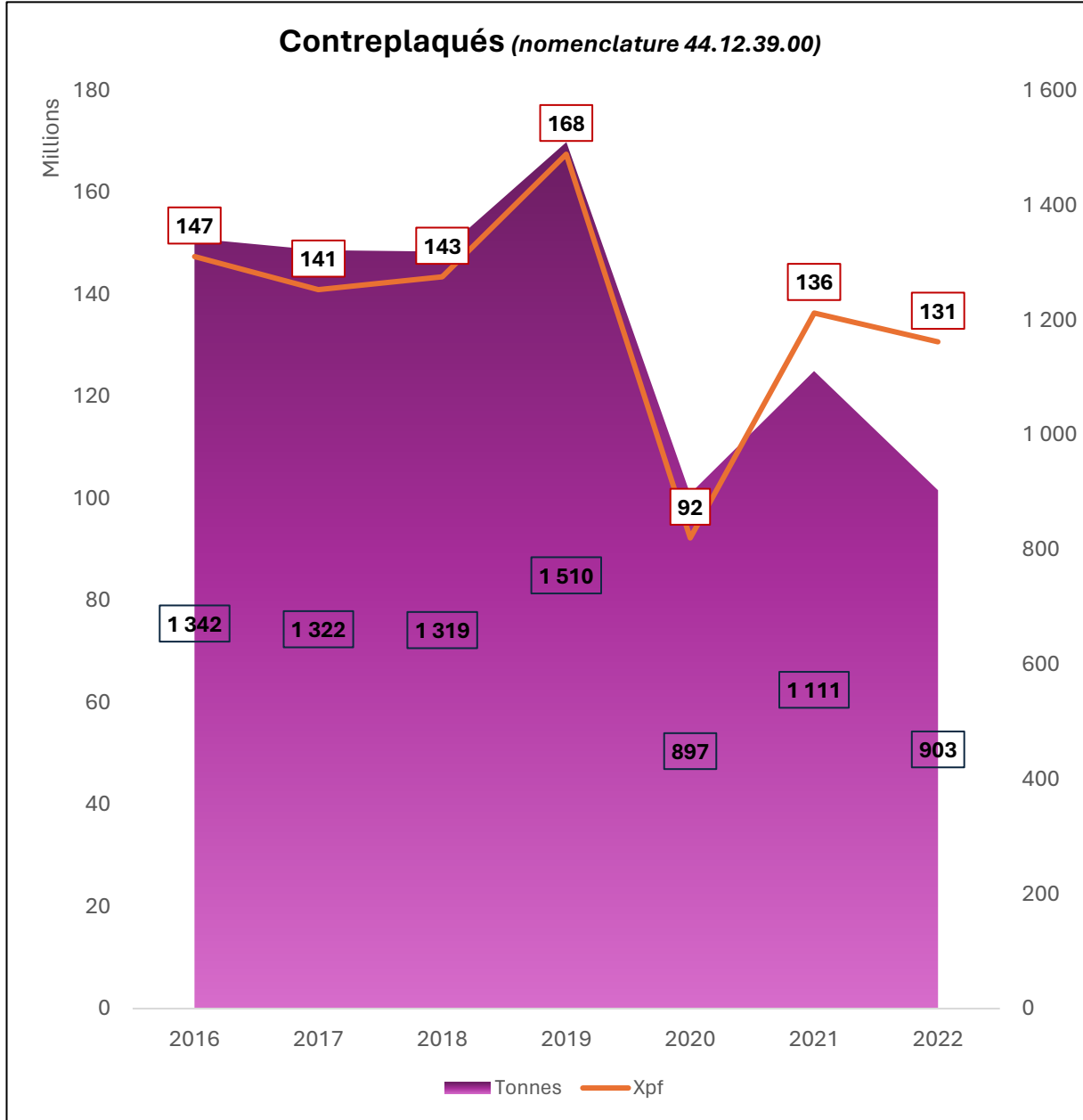


### Bois de construction

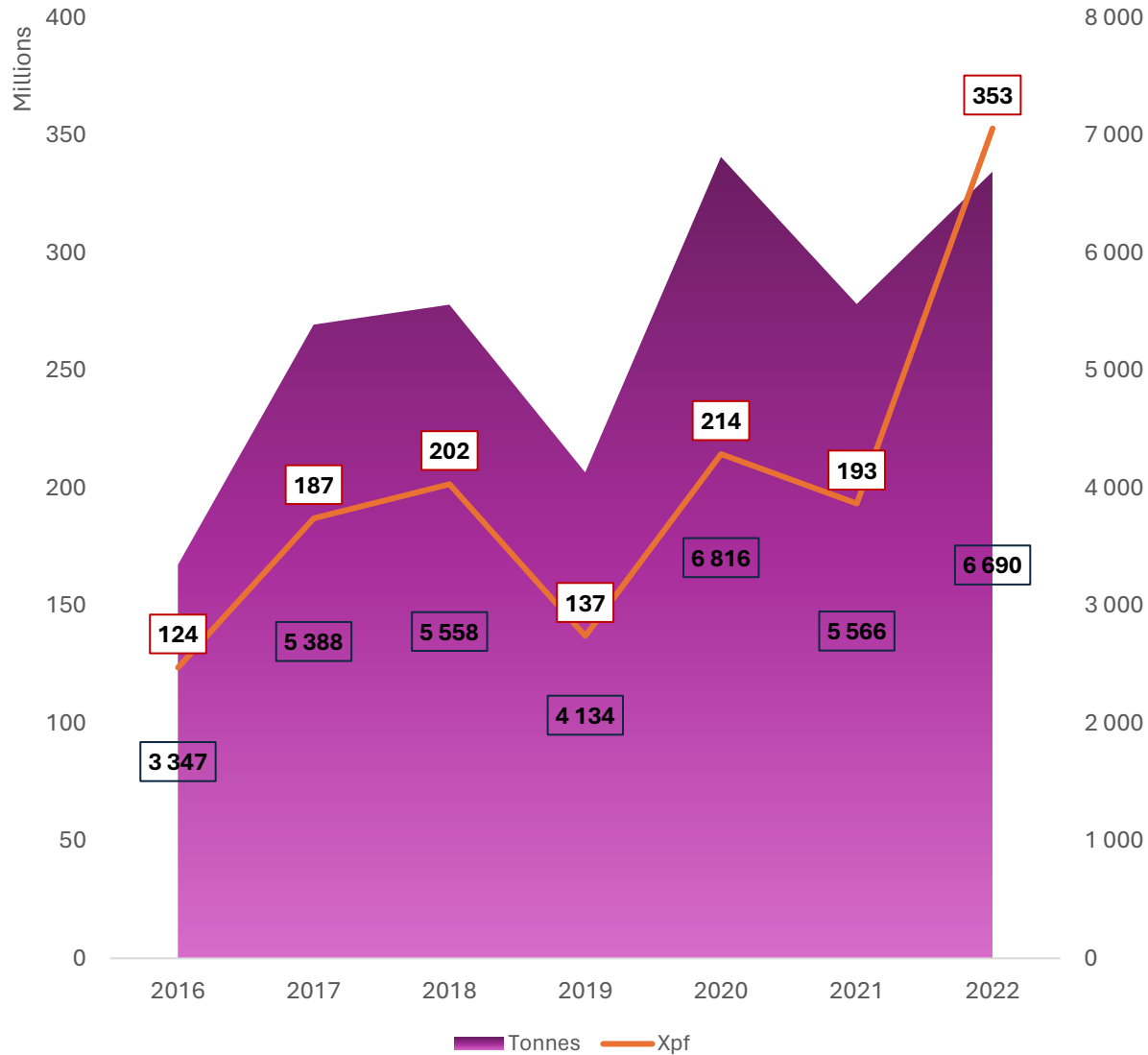


### Evolution xpf/T

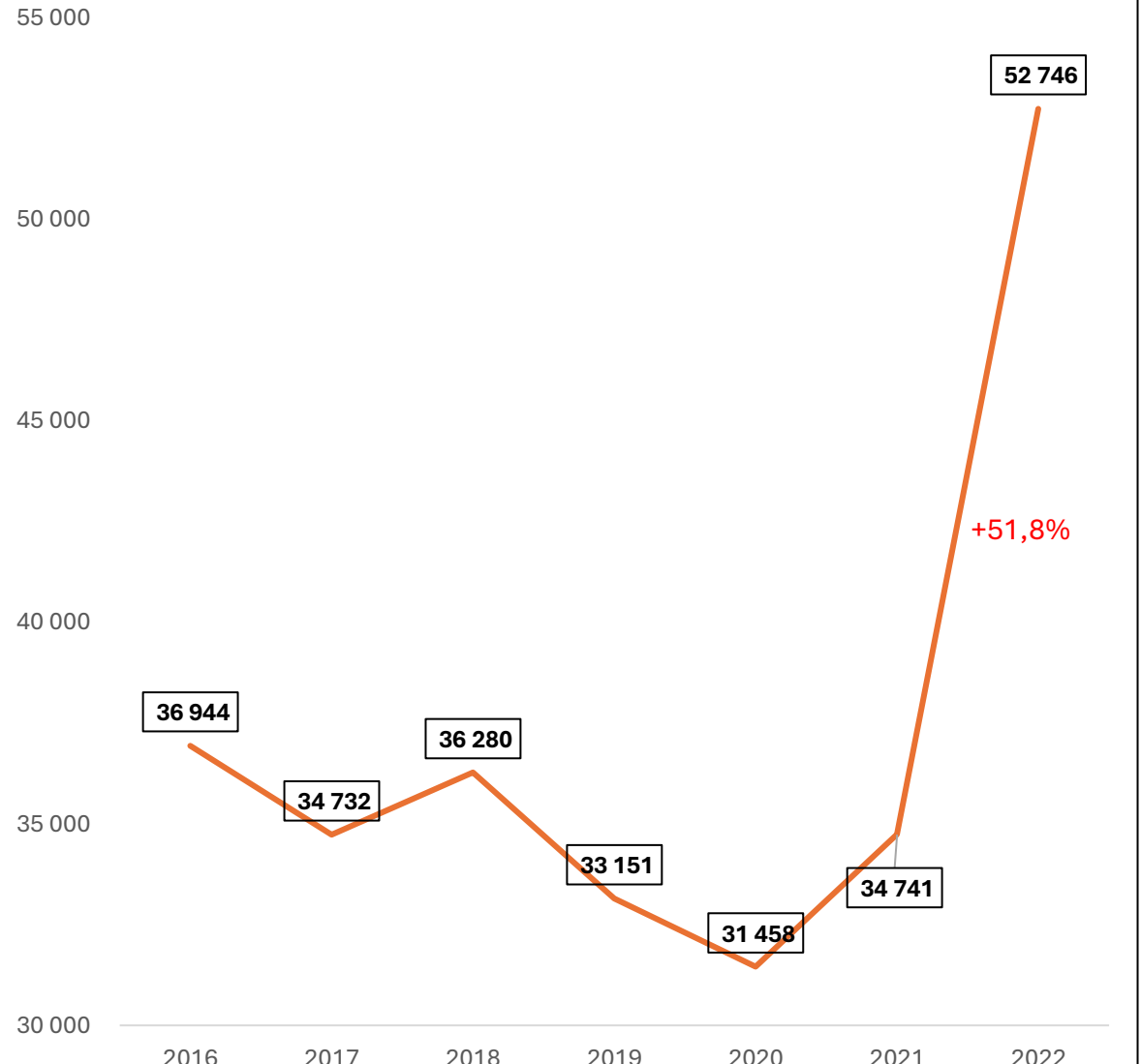




### Fibro (nomenclature 68.11.82.00)

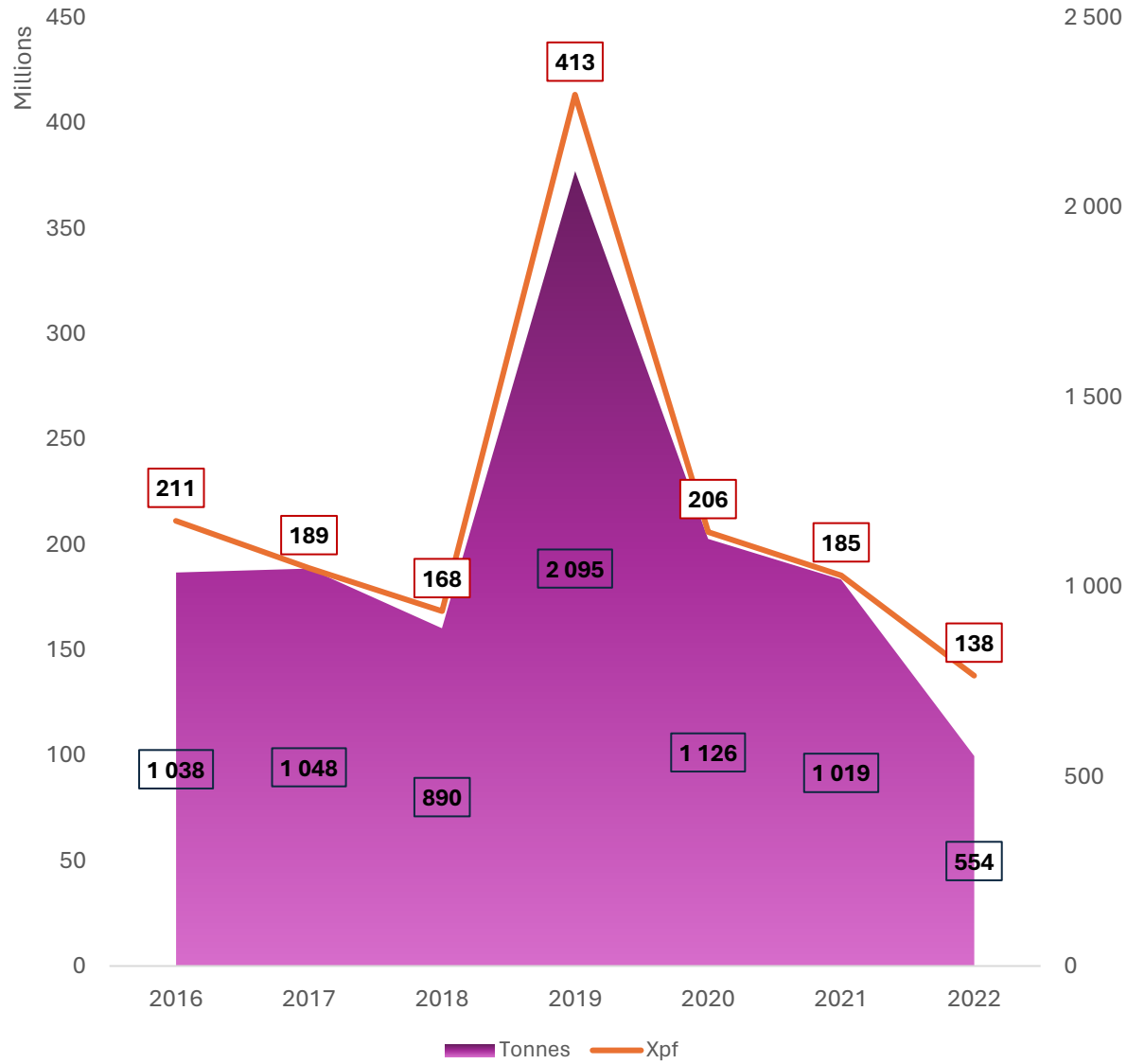


### Evolution xpf/T

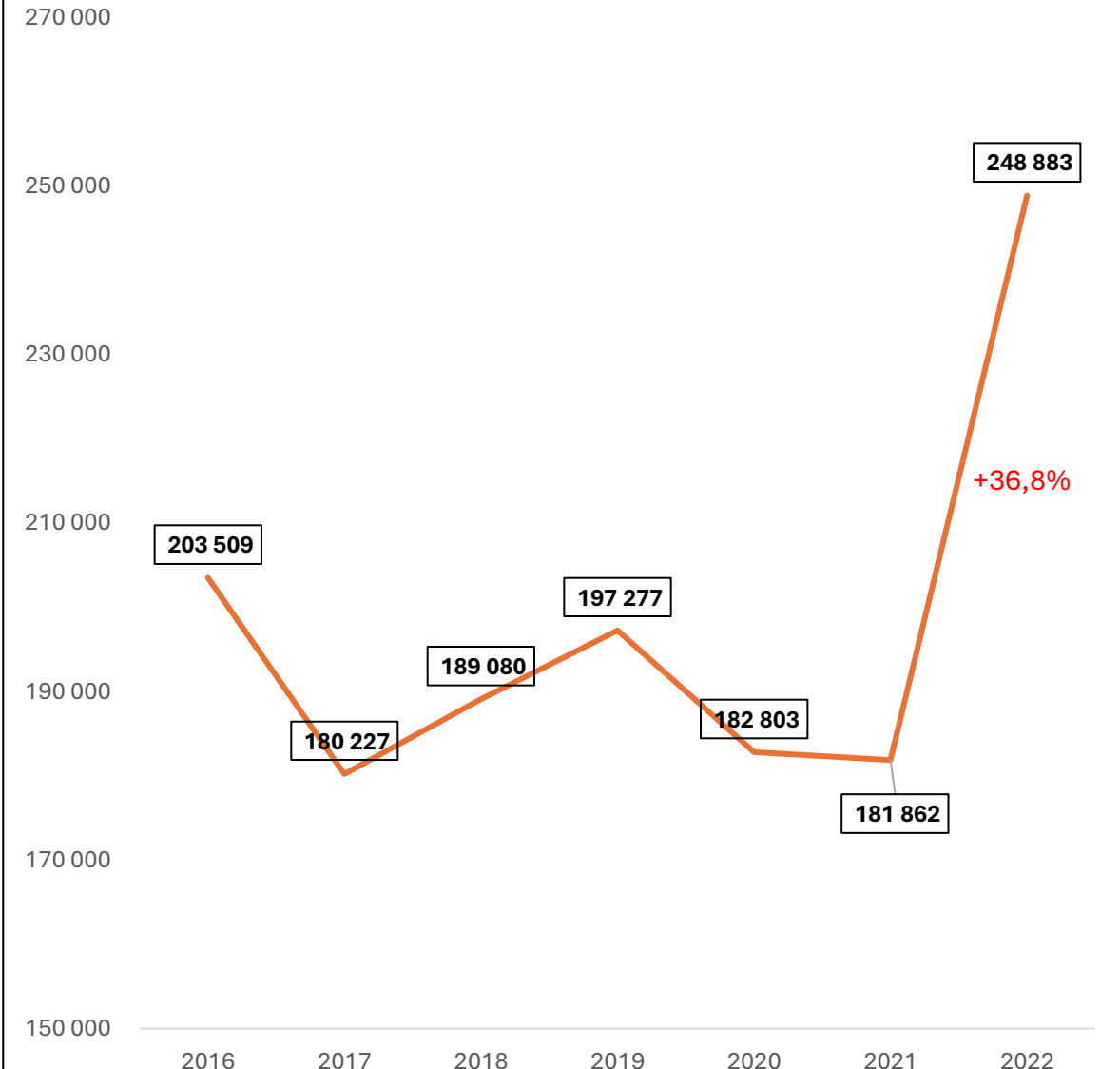




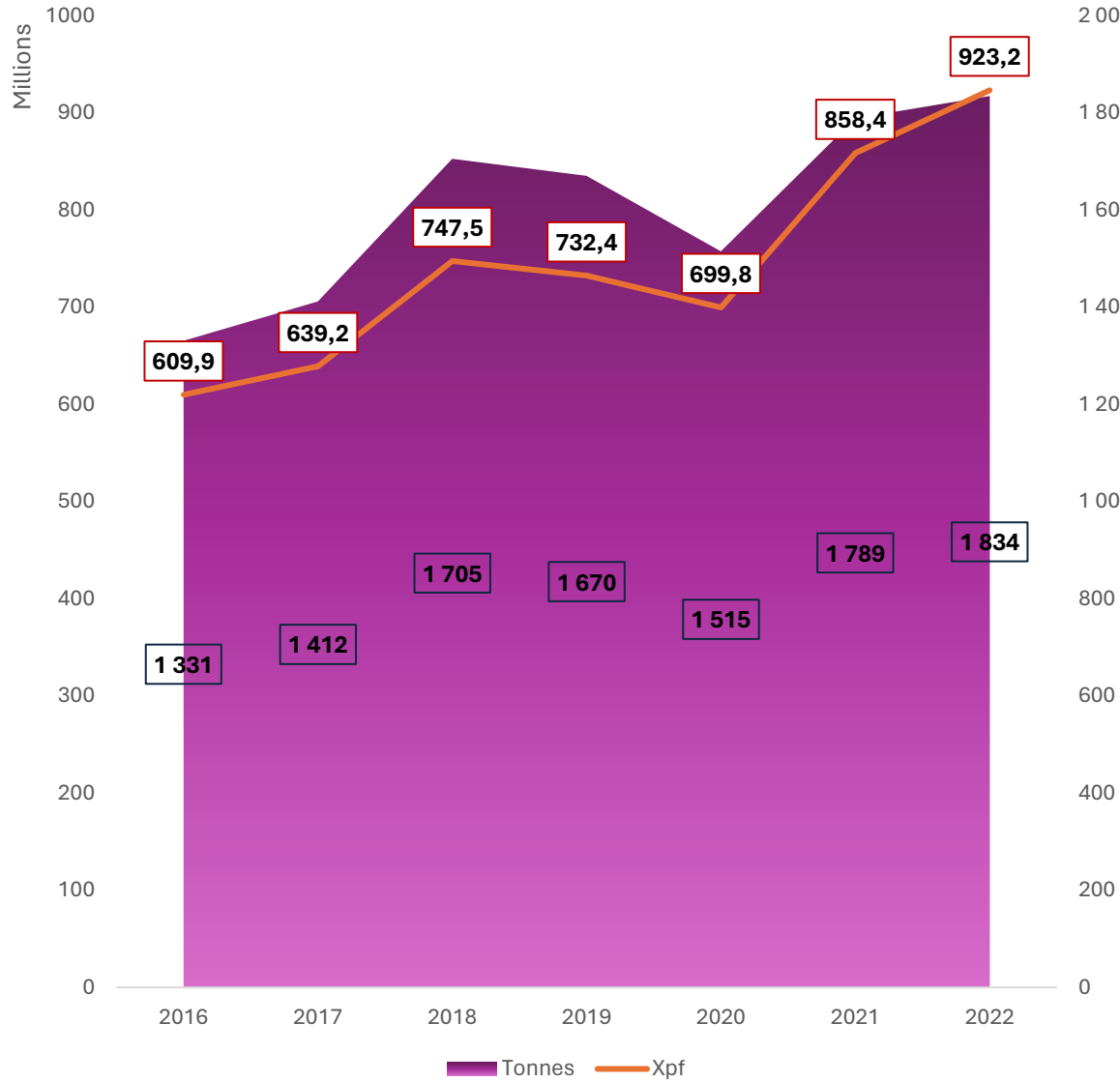
### Deck bois exotique (nomenclatures 44.07.29.00 + 44.09.29.90)



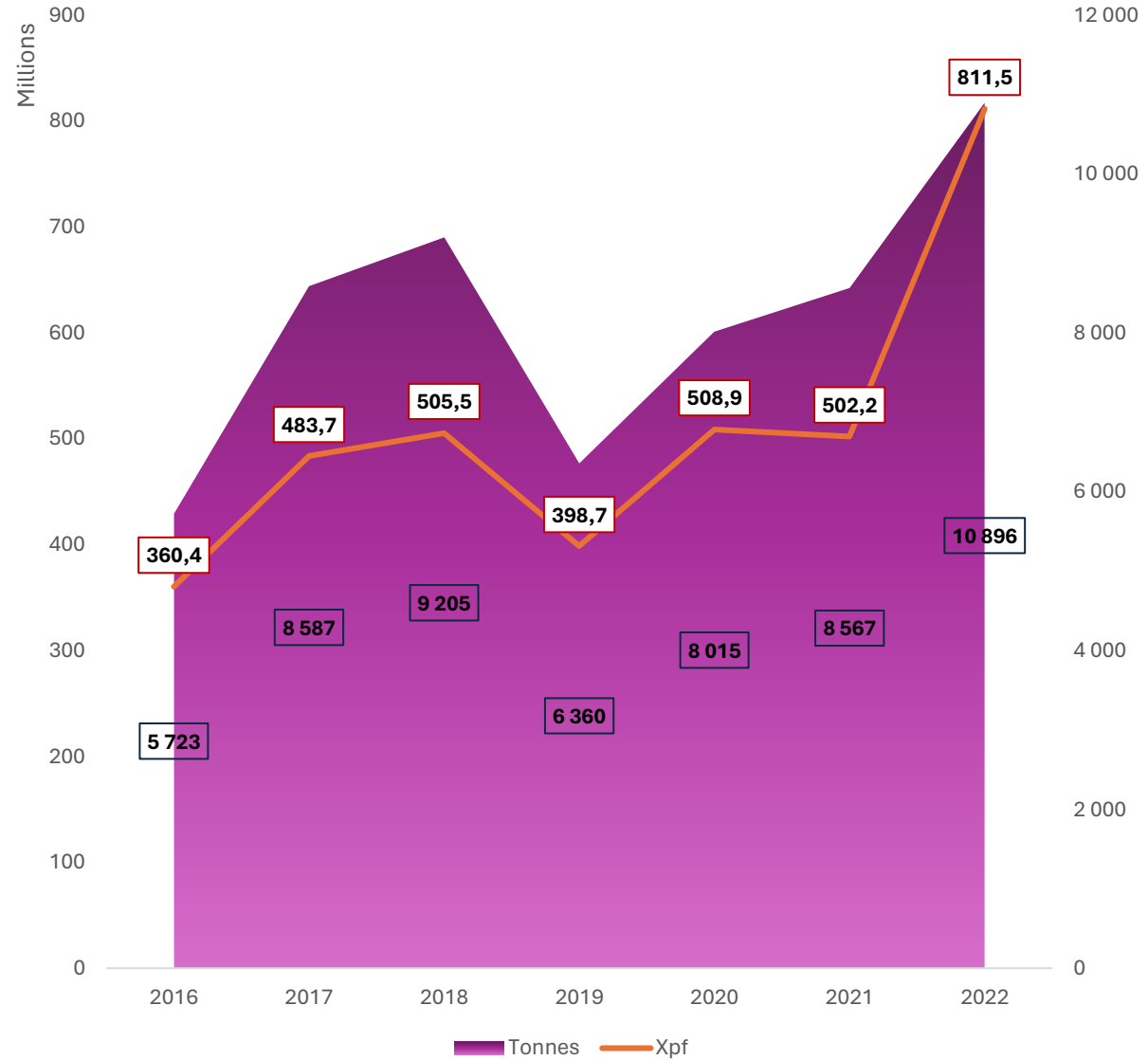
### Evolution xpf/T



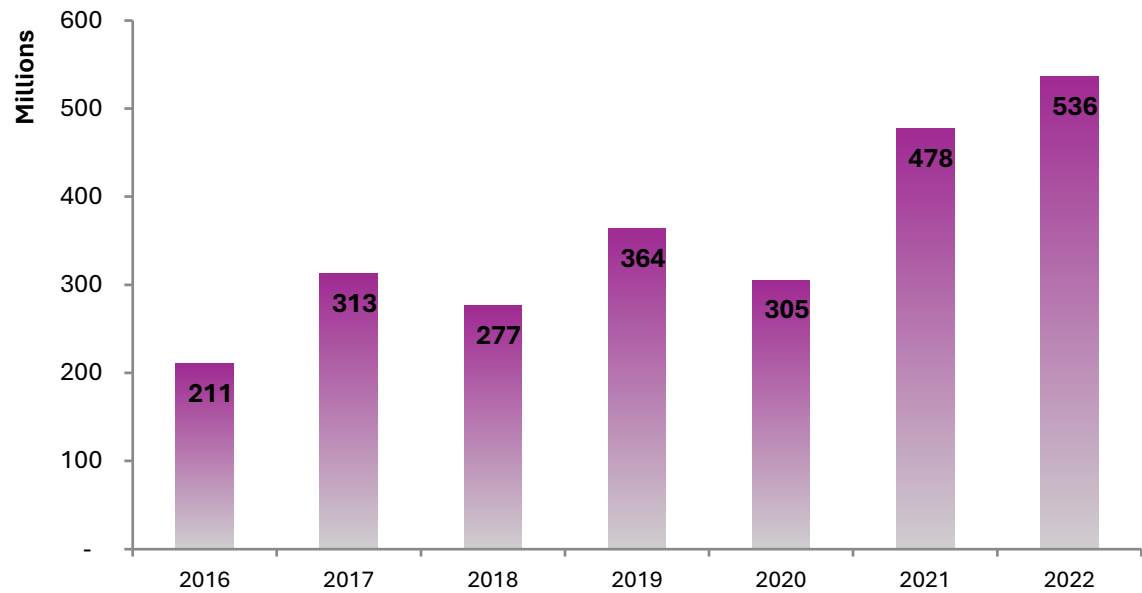
### Peinture (regroupement de 6 nomenclatures)



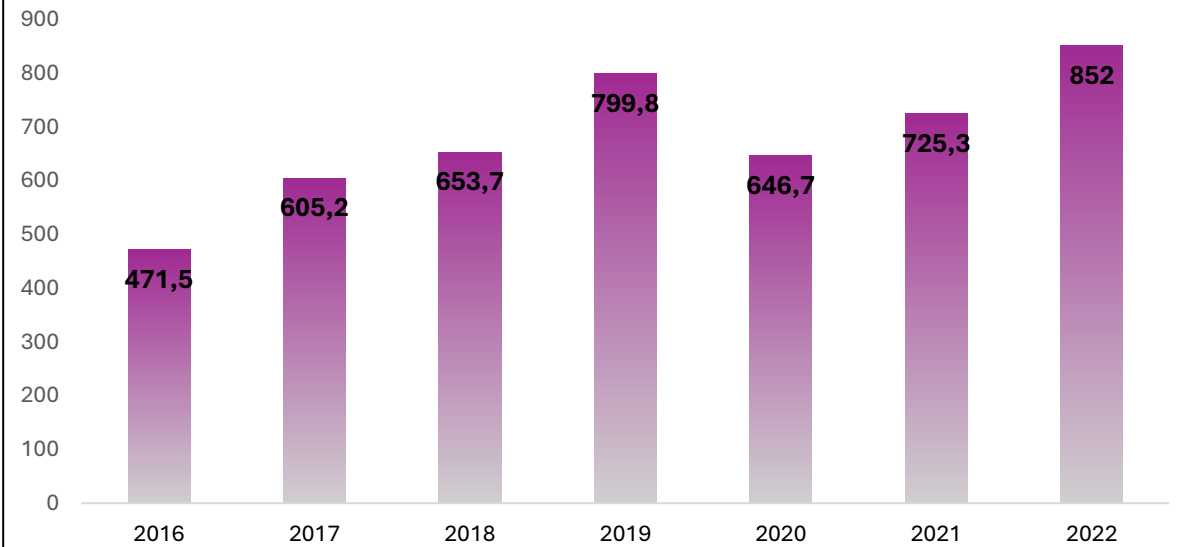
### Carrelage (nom 69 07 21 00, 69 07 22 00, 69 07 23 00 et 68 02 99 00)



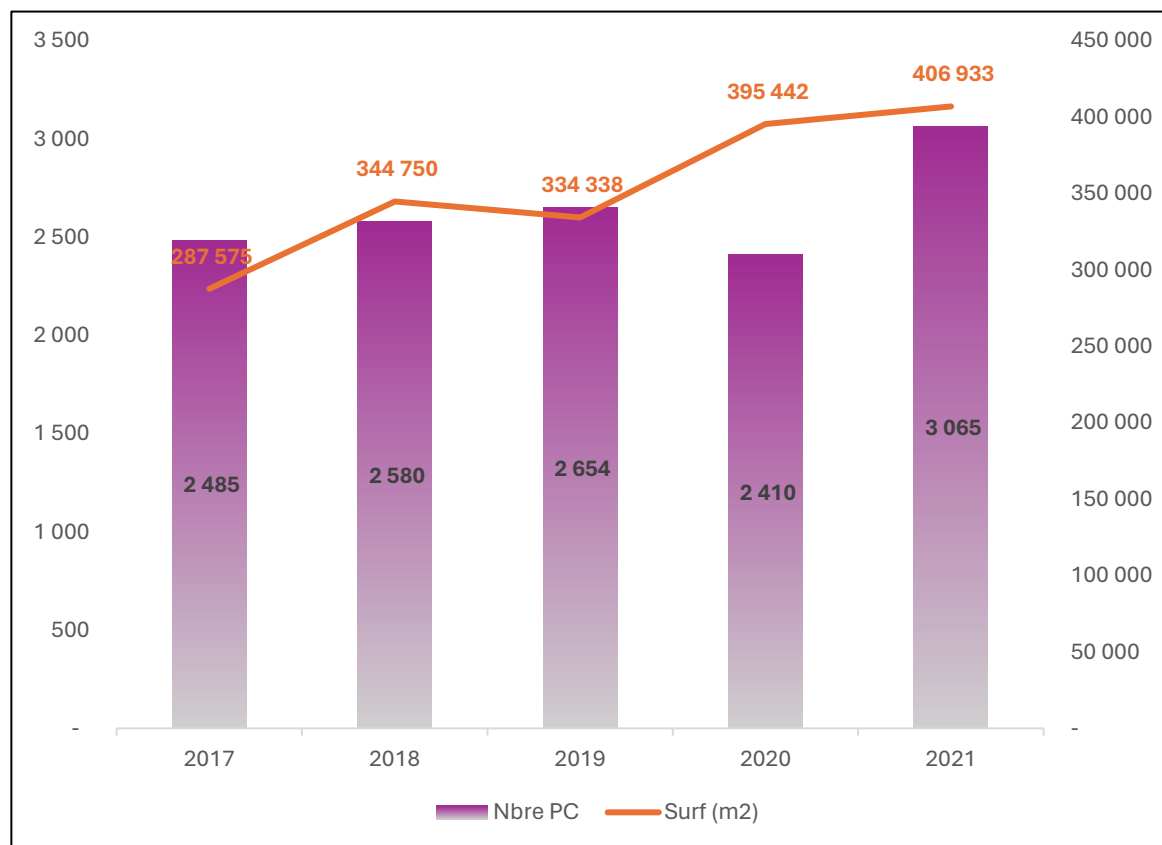
**Outillage (en millions xpf)**



**Moteurs marins (in & outboard)  
(en millions xpf)**



## Evolution nombre de Permis de Construire & surfaces



En 2021, le nombre de PC délivrés progresse de +27.2%, traduisant la bonne dynamique des investissements dans la construction.

Le nombre de certificats de conformité reste stable sur 1 an, à 1141 (36% concernant des fare OPH). Les Iles du Vent représentent respectivement 57 et 70% des PC et certificats de conformité délivrés.

La plus forte progression de délivrance de PC concerne les Tuamotu : +61%.

En 2021, les demandes de PC pour un fare OPH ont progressé de +22% mais seules 4% des demandes ont abouti à la délivrance d'un PC.

# Entreprises de la filière construction : Challenges

2. Rechercher de produits et matériaux issus des ressources renouvelables, à faible empreinte carbone livré en Polynésie française

3. Suivre l'évolution de la réglementation en matière d'isolation des bâtiments par la mise sur le marché de matériaux à fort pouvoir isolant

4. Maintenir une compétitivité des prix

## Bois local : Pin des Marquises

1.

- Maîtrise des approvisionnements
- Réactivité immédiate en termes de dimensions de bois
- Stabilité des coûts (matière et fret)
- Capacité de répondre et de couvrir plus de 30% des besoins en bois de construction

2.

- Disponibilité de la ressource : 655 Ha plantés par la DAG entre les années 70 et 80.
- Faible impact carbone (proximité de la ressource) et valorisation de la desserte retour des navires Aranui ou Taporo 9 (chargement des cales auparavant vides lors du voyage retour)



3.

- Techniquement, le bois fait partie des matériaux présentant naturellement un des meilleurs pouvoirs en matière d'isolation thermique

4.

- Maîtrise et stabilité des coûts du bois sur pied (DAG)
- Maîtrise des charges de personnel et de la disponibilité de la ressource





Financé par



# Rapport d'activité 2023

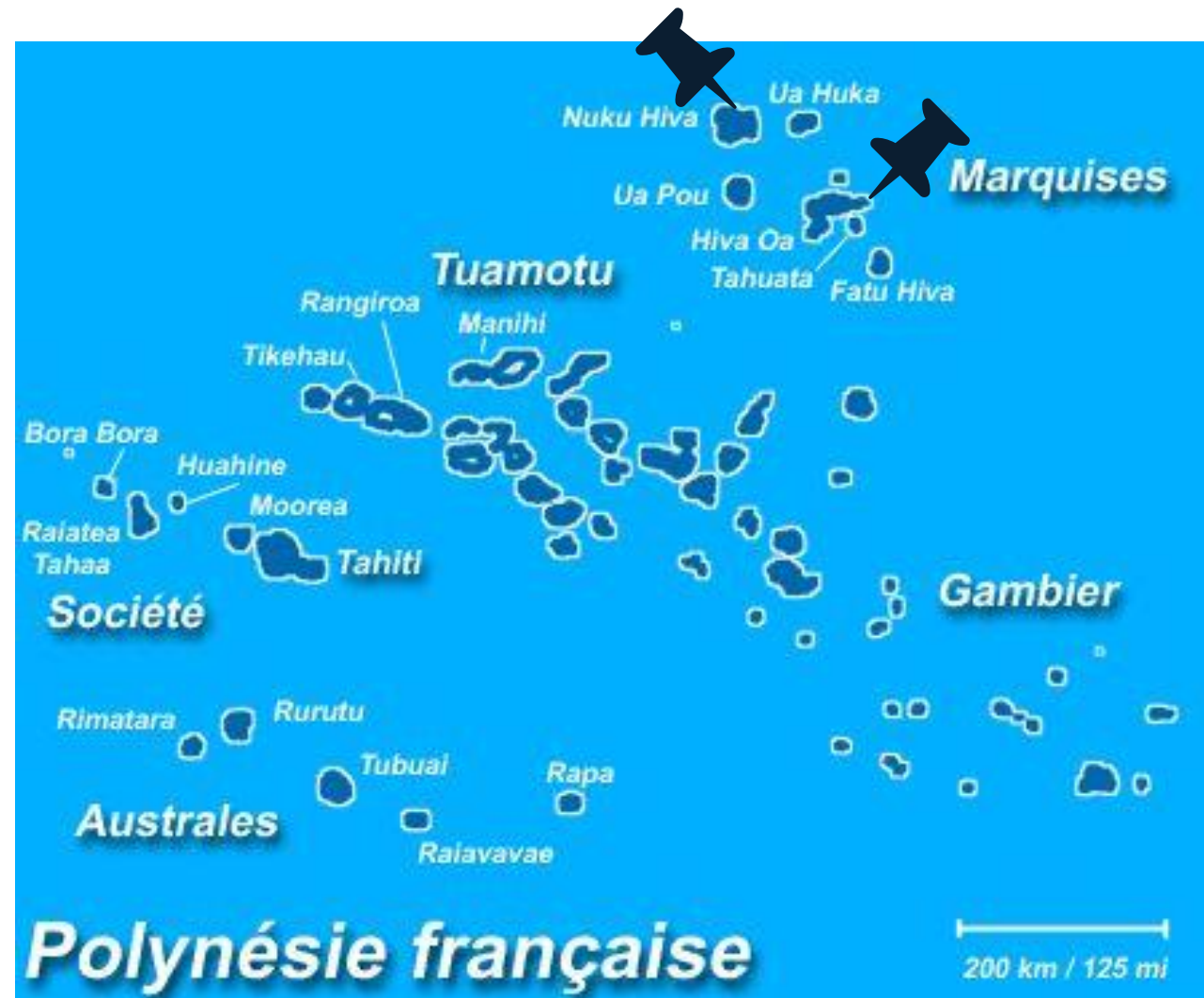




# Introduction

SEBM, la société d'exploitation des bois des Marquises a été créée en **2014** sur l'île d'**Hiva Oa**.

En 2021, l'entreprise est lauréate de l'appel à candidature lancé par le pays pour l'exploitation des bois des Marquises sur l'île de Nuku Hiva.



# L'équipe d'Hiva Oa



Exploitation  
Forestière



Scierie



Administration



Directrice

# L'équipe d'Hiva Oa + Nuku Hiva

## 2023: 14 PERSONNES

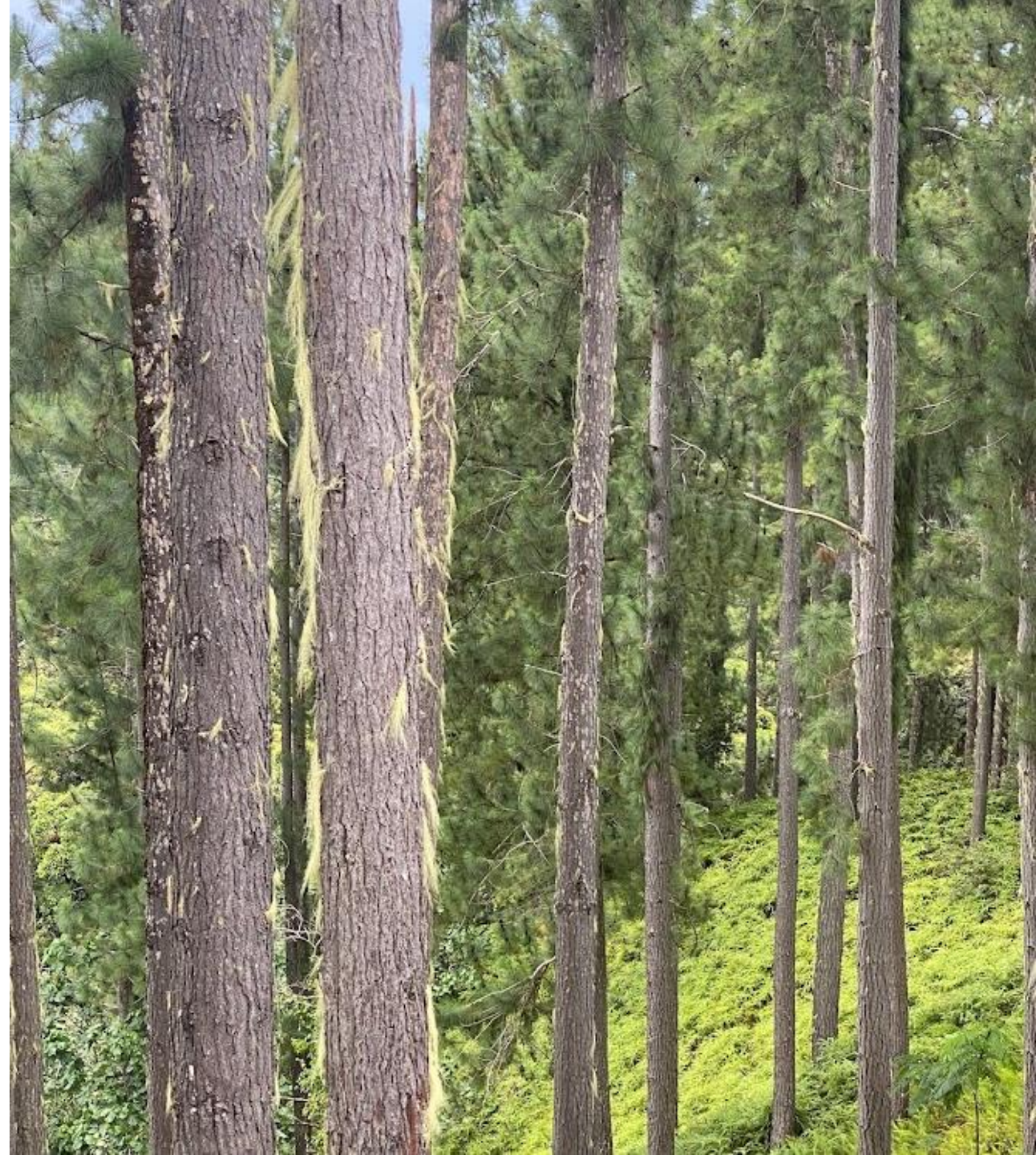
- Exploitation forestière : 4 pers.
- Scierie : 8 pers.
- Administratif : 1 pers. (temps partiel)
- 1 Directrice d'exploitation (3 mois)
- Modex Bois-1 : 10 jeunes militaires formés pendant 10 semaines
- 2 stagiaires embauchés

## 2024 : +23 = 37 personnes

- Exploitation forestière : +8 pers.
- Scierie ET LOGISTIQUE : +13 pers.
- Administratif : +1 pers.
- 1 Directrice d'exploitation (Hiva Oa et Nuku Hiva)
- +1 Responsable Technique production maintenance
- Modex Bois-2 : 10 jeunes militaires formés pendant 10 semaines de août 2024 à février 2025

# Exploitation Forestière Hiva Oa

- 2985 m3 en 2023 (6600 grumes)
  - Accessibilité difficile :
    - Terrains escarpés
    - Pistes et places de dépôt pas toujours accessibles
  - Climat : 1 saison sèche et 1 saison des pluies (9 mois en 2023)
  - Etat sanitaire : bois termités
  - Absence de sylviculture
  - Parcelles incendiées → bois résinés
  - Pas de programme de coupe à l'avance
- 



# Exploitation Forestière

- Matériel :
- EPI de bucheronnage peu adaptés aux intempéries et aux fortes chaleurs



# Exploitation Forestière

- Pin des Caraïbes vieillissant « trop mature »
- Coupes de régénération : les plus beaux arbres servent de semencier
- Pas de reboisement artificiel
- Belles parcelles déjà coupées
- Reste les parcelles privées

## Volumes grumes :

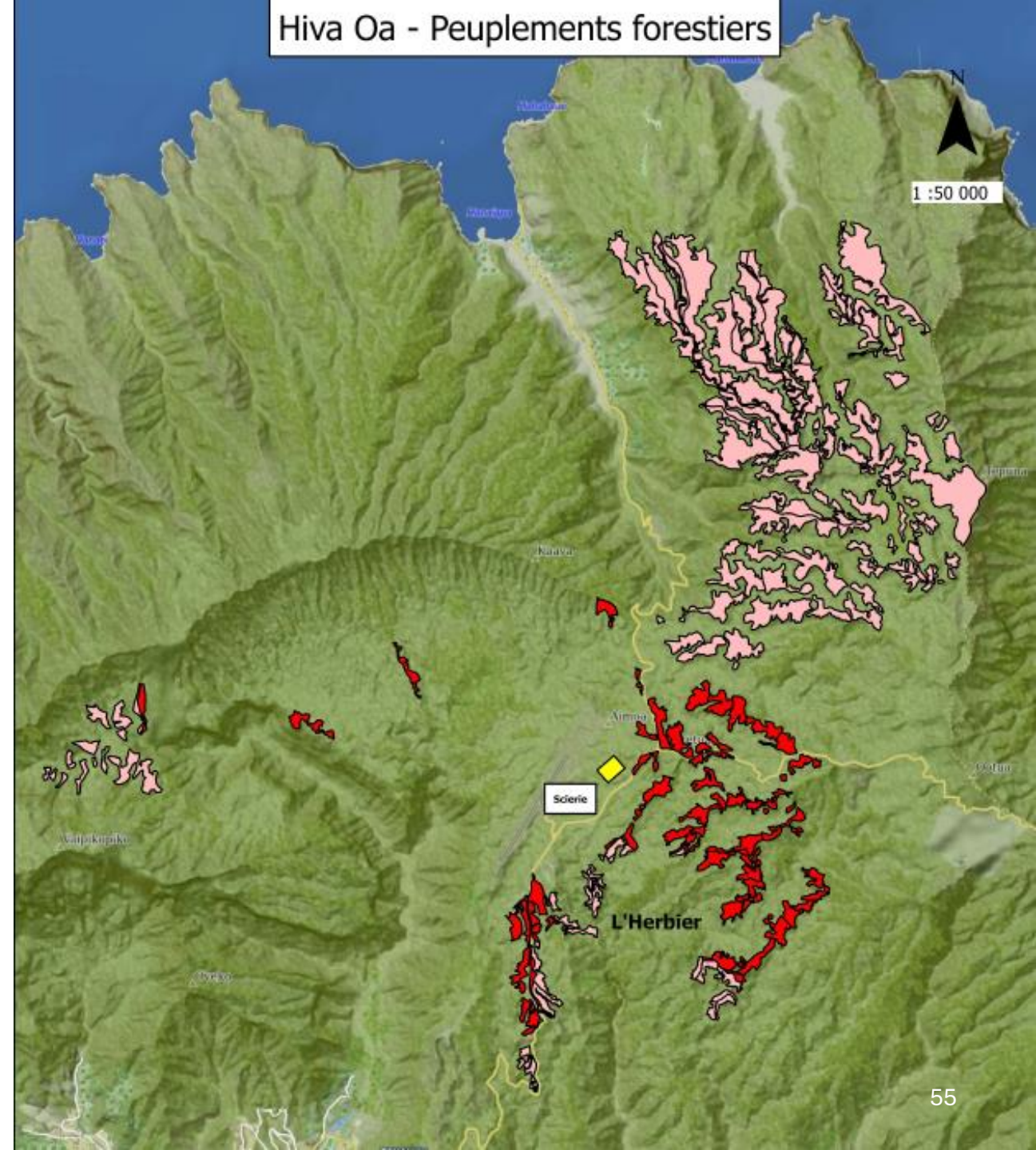
- 2023 : 2985 m<sup>3</sup>
  - 2024 : 4 mois : 1370 m<sup>3</sup>
  - Objectif 2024 : > 4000 m<sup>3</sup>
- 

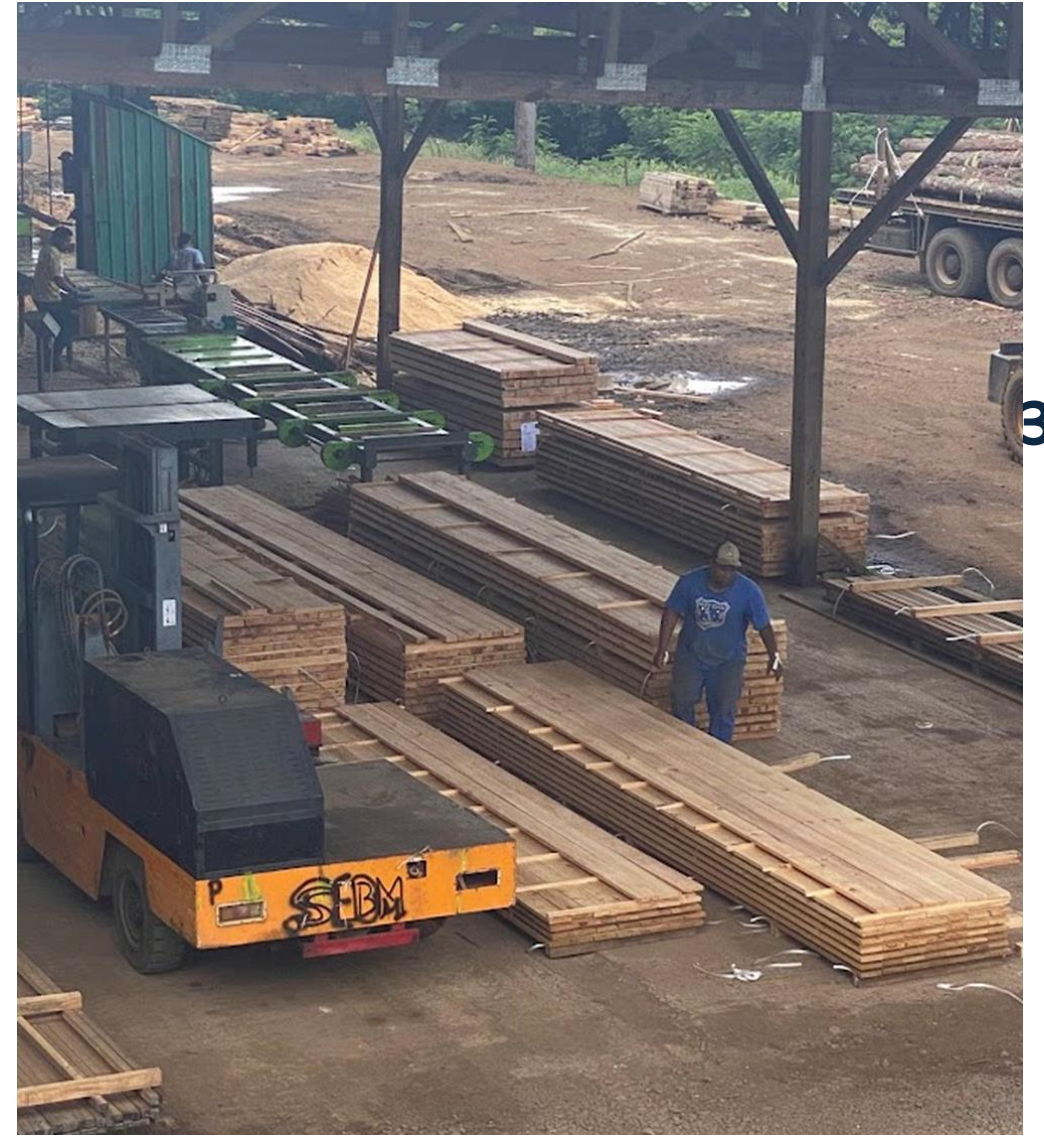


# Etat de la ressource Forestière

 Pinus PF = 86,44 ha → reste 58 ha

 Pinus Privé = 488 ha





3



# REALISATIONS 2023

- Fare Pote Pointe Riri (JO 2024):



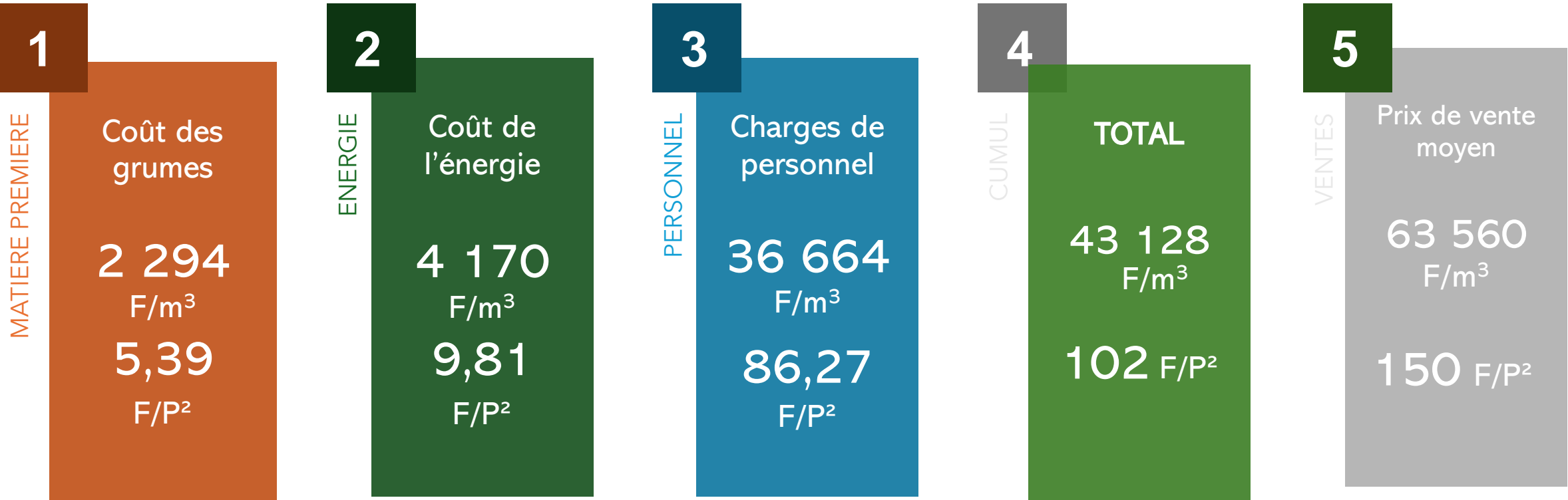


- Pointe Riri (AFAAHITI)



- Détail charpente

# Quelques chiffres





# Objectifs principaux

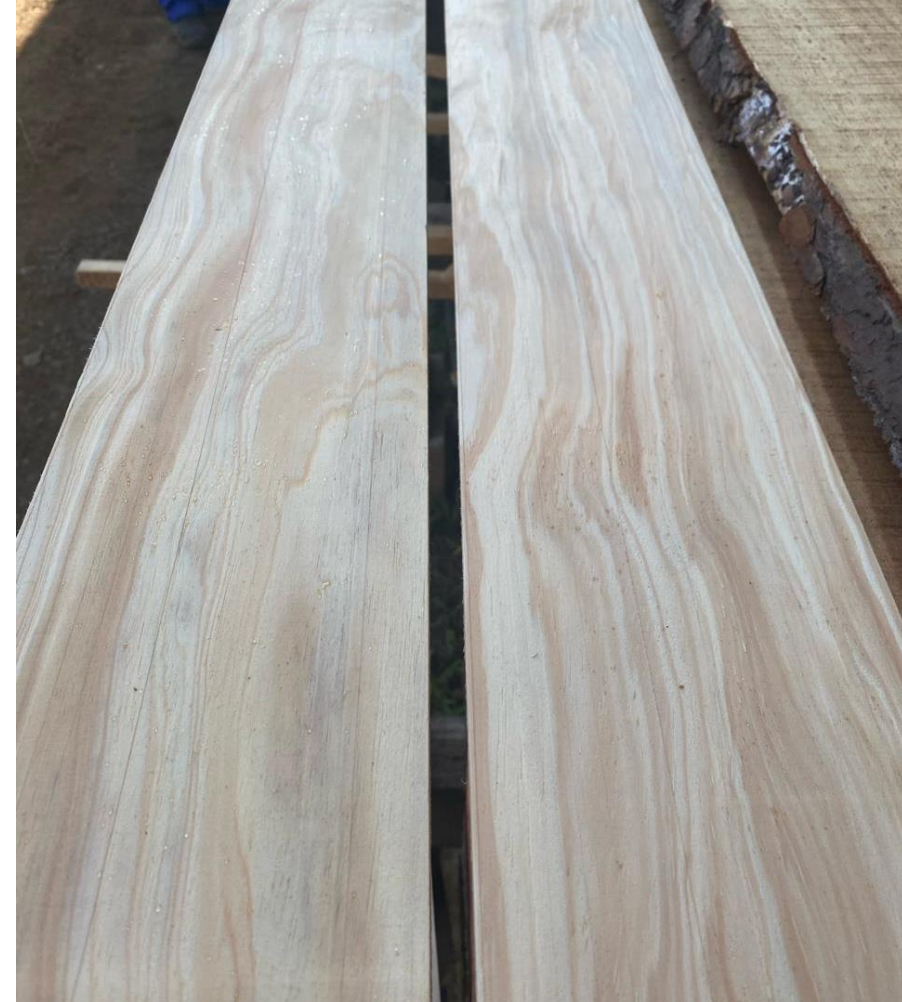
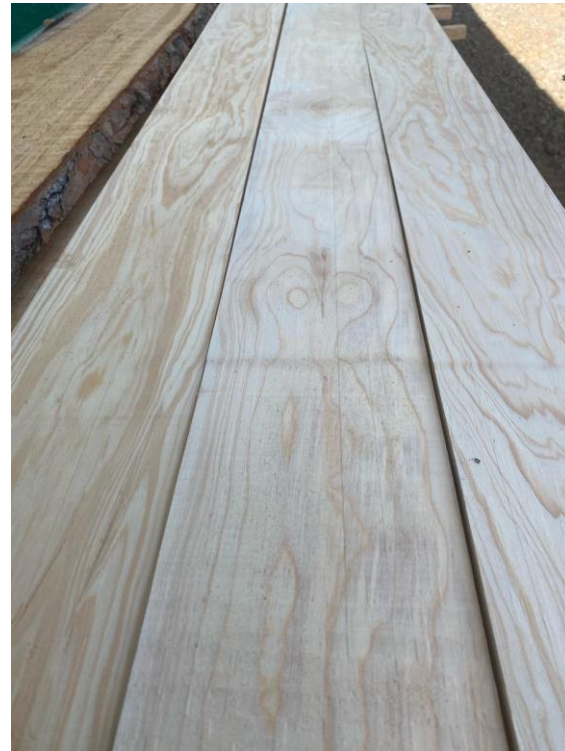
- Une réorientation de la production vers de plus fortes épaisseurs
- Développement de produits de construction : fare – pergola
- Sciage d'essences précieuses et à forte valeur ajoutée : Acajou, Teck, bois locaux
- Proposition de produits finis...
- Un approvisionnement régulier en grumes provenant de Nuku Hiva
- Entretien préventif de tout le matériel pour réduire les pannes



# Potentiel de NUKU HIVA

# Potentiel Nuku Hiva

- Relief moins montagneux
- Accès plus simple à la ressource
- Qualité supérieure des bois
- Sylviculture réalisée dans certaines parcelles
- Bois plus clair et moins résiné
- Rendement matière amélioré





# Nuku Hiva







Merci



# Attractivité des métiers et formation

Vanessa TIAIPOI, cheffe du service de l'emploi, de la formation et de l'insertion professionnelle de la Polynésie française

Mardi 21 Mai 2023

# LES RÉPERCUSSIONS DU LOGEMENT SUR L'EMPLOI



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles





# INTRODUCTION

Le logement recouvre de multiples marchés (géographique, locatif, accession à la propriété, ...), acteurs (personnes physiques, personnes morales) et situations (précarité, accès au logement, changement de situation familiale ou professionnelle, primo ou secundo-accession, etc.).

Toute crise du logement renforce les tensions du marché du travail et affecte l'emploi.

Cela conduit les pouvoirs publics et les entreprises à chercher des pistes pour accompagner leurs salariés dans leurs difficultés à se loger.

# POPULATION

Archipel	Nombre
IDV	210 020
ISLV	36 007
TMG	16 729
MAR	9 478
AUS	9 478
TOTAL	281 712

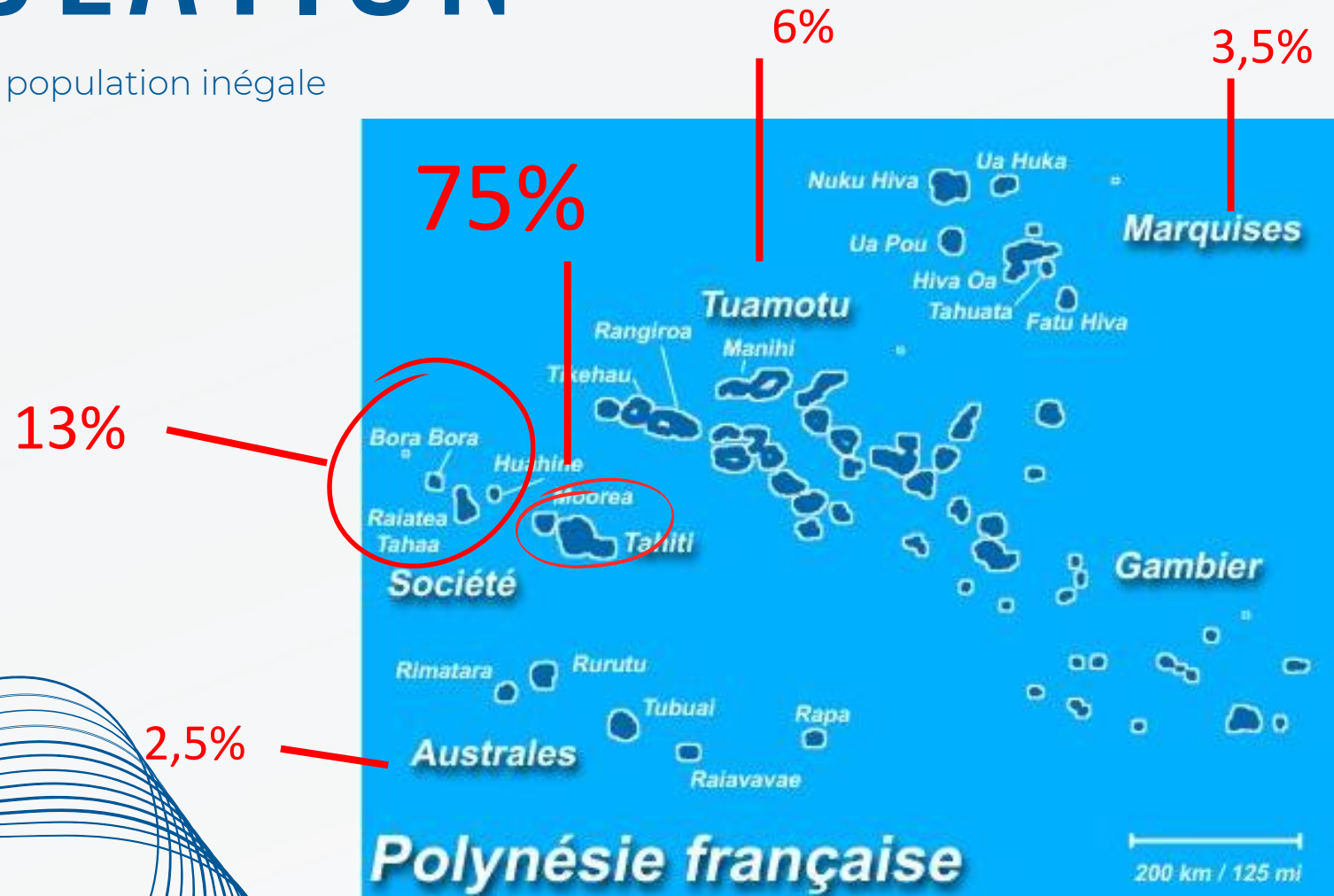


Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# POPULATION

Répartition de la population inégale



Service de l'Emploi  
de la Formation et de l'insertion professionnelles



# MARCHÉ DU TRAVAIL

Quelques chiffres

102 900

personnes en emploi

25 900

Chômeurs + Halo

73 486

salariés

37 423

entreprises



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# MARCHÉ DU TRAVAIL

## LES DEMANDEURS D'EMPLOI

Archipel	DEFM
IDV	9 264
ISLV	624
TMG	146
MAR	95
AUS	146
TOTAL	10 275



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles

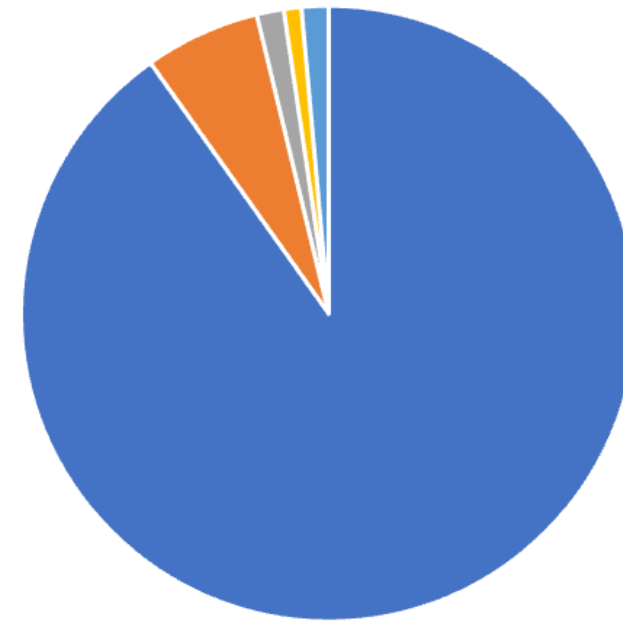




# MARCHÉ DU TRAVAIL

## LES DEMANDEURS D'EMPLOI

Les demandeurs d'emploi en fin de mois - 2023



■ IDV ■ ISLV ■ TMG ■ MAR ■ AUS



Service de  
l'Emploi

de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# MARCHÉ DU TRAVAIL

## LES OFFRES D'EMPLOI

Archipel	Nombre
IDV	5 601
ISLV	896
TMG	22
MAR	9
AUS	163
TOTAL	6 691



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# MARCHÉ DU TRAVAIL

## LES OFFRES D'EMPLOI

Les offres d'emploi en 2023



■ IDV ■ ISLV ■ TMG ■ MAR ■ AUS



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# MARCHÉ DU TRAVAIL

## LES EMBAUCHES

Archipel	Nombre
IDV	110 583
ISLV	16 561
TMG	2 439
MAR	2 337
AUS	792
TOTAL	132 712



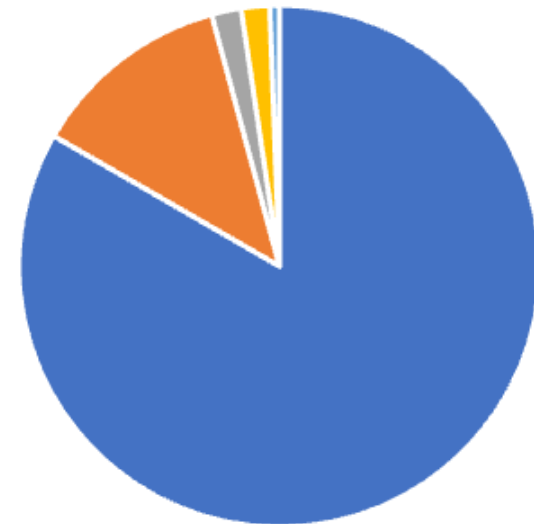
Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# MARCHÉ DU TRAVAIL

## LES EMBAUCHES

Les embauches depuis 12 mois



■ IDV ■ ISLV ■ TMG ■ MAR ■ AUS



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# MARCHÉ DU TRAVAIL

## LES PRINCIPALES ZONES D'EMPLOI

	Population	DEFM	OE	Embauches
Tahiti	191 819	8 735	5 164	106 439
Moorea - Maiao	18 201	521	267	4 077
Bora Bora	10 758	102	771	10 664
Raiatea	12 388	341	71	2 638



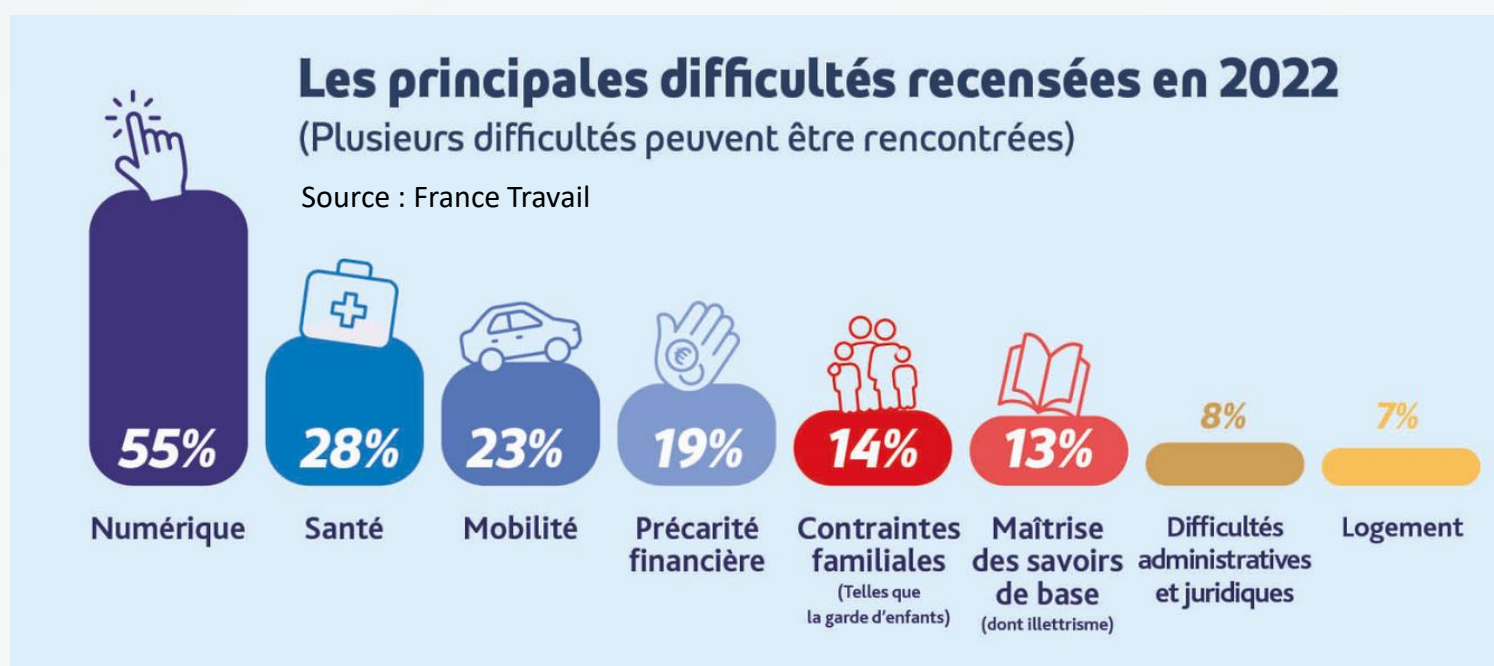
Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# FREINS PÉRIPHÉRIQUES

## DÉFINITION

difficultés « non-professionnelles » qui empêchent la personne de trouver un emploi ou de s'engager dans une démarche d'insertion  
obstacles rencontrés hors la qualification et l'expérience professionnelle



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles

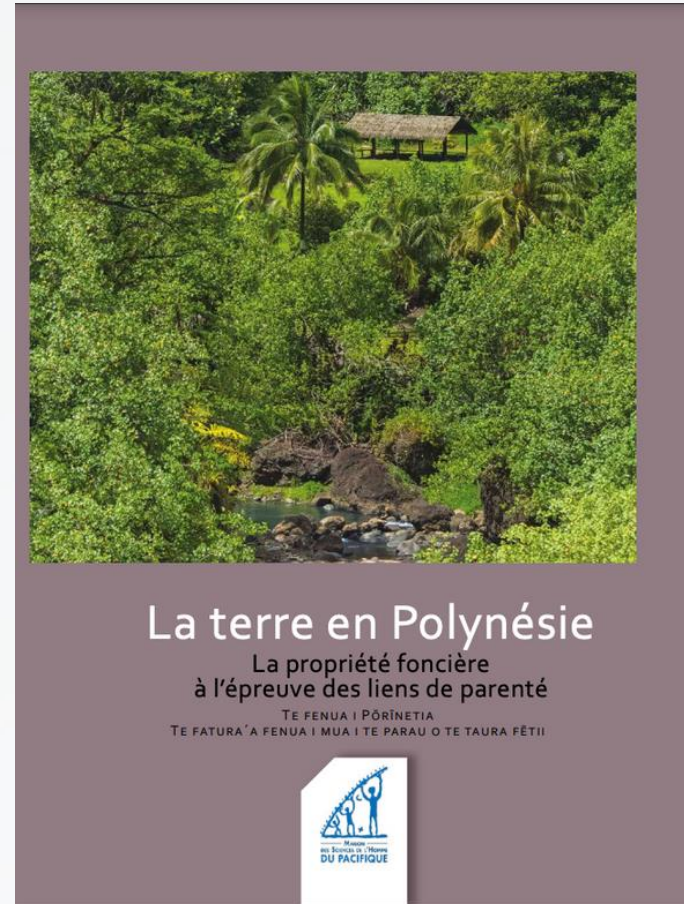


# FREINS PÉRIPHÉRIQUES

MOBILITÉ & LOGEMENT

Des problématiques liées

L'attachement des polynésiens à leurs terres



Source : Colloque 23 et 24 septembre 2021 dUPF



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles





# FREINS PÉRIPHÉRIQUES

## MOBILITÉ & LOGEMENT

Des problématiques liées

### Augmentation de la fréquentation touristique

Des opportunités pour les propriétaires de biens : les meublés de tourisme



raréfaction du marché de l'immobilier de la location de longue durée en faveur des résidents

<p><b>SUITE ENTIÈRE - 1 LIT</b> Appartement avec jardin privé dans une propriété \$54/nuît ★★★★★ 135 - Superhost - Détails</p>	<p><b>BUNGALOW ENTIÈRE - 2 LITS</b> Bungalow de luxe dans jardin tropical avec piscine \$101/nuît ★★★★★ 60 - Superhost - Détails</p>	<p><b>SUITE ENTIÈRE - 2 LITS</b> Suite avec vue sur le lagon et l'île de Moorea \$82/nuît ★★★★★ 69 - Superhost - Détails</p>	<p><b>HUTTE - 2 LITS</b> MAKAI BUNGALOW ITI \$46/nuît ★★★★★ 27 - Superhost - Détails</p>
<p><b>BUNGALOW ENTIÈRE - 1 LIT</b> Bungalow de charme \$73/nuît ★★★★★ 60 - Détails</p>	<p><b>CHAMBRE PRIVÉE - 4 LITS</b> Paul Gauguin village -wifi-breakfast \$23/nuît ★★★★★ 41 - Détails</p>	<p><b>LOGEMENT ENTIÈRE - 1 LIT</b> Joli Studio Papeete \$55/nuît ★★★★★ 52 - Superhost - Détails</p>	<p><b>BUNGALOW ENTIÈRE - 7 LITS</b> Bungalow sur pilotis sur lagon de Vairao Teahupo'o \$152/nuît ★★★★★ 129 - Superhost - Détails</p>

airbnb Polynésie française

60 locations - Polynésie française

1157 € Bungalow quartier résidentiel - Logement entier - 2 commentaires

1787 € Studio Crafton - Papeete - 2 pers - Logement entier

785 € Bungalows à Teahupo'o - Logement entier - 5,7 - 7 commentaires

1284 € Studio neuf et spacieux à Papeete - Logement entier - 4,0 - 6 commentaires

Polynésie française French Polynesia



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# FREINS PÉRIPHÉRIQUES

## MOBILITÉ & LOGEMENT

Des problématiques liées

### pénurie de logement

Des projets d'investissements qui ne prévoient pas suffisamment de logements pour le personnel



Service de  
l'Emploi  
de la Formation et de  
l'insertion professionnelles



# RÉFÉRENCES

- [www.actuemploi.org](http://www.actuemploi.org)
- [www.ispf.pf](http://www.ispf.pf)
- <https://tnova.fr/economie-social/logement-politique-de-la-ville/logement-au-bout-dune-annee-de-crise-etat-des-lieux-et-priorites-2024/>
- [https://www.lemonde.fr/economie/article/2023/11/11/la-crise-du-logement-renforce-les-tensions-sur-le-marche-du-travail\\_6199505\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2023/11/11/la-crise-du-logement-renforce-les-tensions-sur-le-marche-du-travail_6199505_3234.html)
- [https://www.mshp.upf.pf/sites/default/files/Colloque-Terre%20PF-L2\\_site.pdf](https://www.mshp.upf.pf/sites/default/files/Colloque-Terre%20PF-L2_site.pdf)
- [https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/ppt\\_seance\\_5\\_01.12\\_freins\\_peripheriques\\_mbc.pdf](https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/ppt_seance_5_01.12_freins_peripheriques_mbc.pdf)
- <https://immobiliereneurope.com/la-crise-de-limmobilier-entrainera-t-elle-une-crise-de-lemploi/>

# Assurances

Christine LYSEN-MARIE, Responsable d'agence SMABTP et membre du  
COSODA

# Les assurances construction en Polynésie française

**OBJECTIF COMMUN : QUALITÉ ET PÉRENNITÉ DE L'OUVRAGE**

# SOMMAIRE

## **2 PROBLÉMATIQUES:**

- Absence d'un cadre légal cohérent régissant les assurances-construction
- Absence d'une réglementation précise dans le process de construction

## **I/ FONCTIONNEMENT DES ASSURANCES CONSTRUCTION EN PF**

A – Comparatif avec le système métropolitain à double détente

B – Le système mis en place en Polynésie

## **II/ ASSURABILITÉ D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION**

A – Les critères de normalisation du risque

B – De la technique traditionnelle à l'innovation

**CONCLUSION** : Solutions envisageables pour une amélioration de la qualité de la construction

# I – Le fonctionnement des assurances construction en Polynésie

## A – COMPARATIF AVEC LE SYSTÈME MÉTROPOLITAIN À DOUBLE DÉTENTE

**Loi Spinetta du 4 janvier 1978** : a instauré une obligation d'assurance dont l'objectif est la **protection** du maître d'ouvrage, de celui qui construit et de celui qui acquiert son habitation

### 1 – Une double obligation

Ce nouveau régime institutionnalise une double obligation d'assurance:

- L'obligation pour le **maître d'ouvrage** de souscrire une **dommage-ouvrage** avant le commencement de tout chantier...
- L'obligation pour les **constructeurs** de souscrire une assurance **Responsabilité Civile Décennale** ...

Contrats soumis à des clauses-type très strictes et non négociables

### 2 – Des responsabilités renforcées

- **Article 1792 du Code Civil** : Tout constructeur d'un ouvrage est **responsable de plein droit**, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, **des dommages**, même résultant d'un vice du sol, qui **compromettent la solidité de l'ouvrage** ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le **rendent impropre à sa destination**.
- **PRÉSUMPTION DE RESPONSABILITÉ QUI PÈSE PENDANT 10 ANS SUR LES INTERVENANTS À L'OUVRAGE POUR DES DOMMAGES MAJEURS.. ..**

# I – Le fonctionnement des assurances construction en Polynésie

## B – LE SYSTÈME MIS EN PLACE EN POLYNÉSIE

### 1 – Système « hybride »

- Loi Spinetta applicable partiellement :  
5 premiers articles de l'article 1792 promulgués en 1996 = **Présomption de responsabilité** à l'égard de tous les acteurs de l'acte de construire

### MAIS

- **Sans que la souscription d'un contrat d'assurance spécifique soit obligatoire**
- En l'absence d'un cadre légal bien défini : Assurances contractuelles



# I – Le fonctionnement des assurances construction en Polynésie

## B – LE SYSTÈME MIS EN PLACE EN POLYNÉSIE

### 2 – Solution assurantielle = Polices de chantier

- La garantie Tous Risques Chantier (TRC) :
  - Garantit les dommages matériels à l'ouvrage en cours de construction
  - Exemples de garantie: effondrement/menace d'effondrement, incendie, explosion, DDE, évènements climatiques, cyclone...
- La garantie Longue Durée (LD) :
  - Garantit le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant la construction et résultant d'un défaut de solidité ou stabilité du gros-œuvre pendant 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage (garantie Etanchéité proposée en option).
  - Volet Impropriété à destination non couvert

#### Caractéristiques communes à ces deux polices :

- Souscription par le maître d'ouvrage ou l'entreprise principale
- Police unique qui garantit la responsabilité de tous les intervenants à l'acte de construire, opération par opération
- Police sans recours contre les intervenants responsables

= système actuel d'assurance décennale déséquilibré: les couvertures d'assurance sont moins étendues qu'en Métropole(notamment pas de préfinancement, pas de de garantie sur l'impropriété) et ne vont pas dans le sens d'une responsabilisation des constructeurs

# II – L'assurabilité d'un ouvrage de construction

## A – LES CRITÈRES DE NORMALISATION DU RISQUE

- **Exiger que chaque intervenant à la construction soit assuré en Responsabilité Civile Professionnelle (assurance non obligatoire)**  
= gage de professionnalisme et de sécurité
- **Réaliser toutes les études en amont du projet de construction :**
  - Architecte, maître d'œuvre
  - Bureau d'étude géotechnique (Etudes de sol G2)
  - Bureaux d'études structure et lots techniques
  - Bureau de contrôle
- **Respect des règles de l'art :**

En l'absence de dispositif normatif propre, les assureurs se basent sur l'utilisation des normes françaises (NF) ou européennes (EN), pas toujours adaptées

Lorsqu'un assureur évalue un projet de construction, il s'appuie sur une analyse de risques des différentes techniques et procédés utilisés et va vérifier si le projet comporte l'exécution de travaux de technique courante ou non.

Sont considérés comme **travaux de technique courante**, les travaux et matériaux :

- Relevant des DTU normes homologuées ou règles professionnelles en Métropole
- Relevant des normes homologuées ou règles professionnelles dans le pays de construction de l'ouvrage
- Considérés comme traditionnels pour le pays de construction de l'ouvrage par le contrôleur technique

# II – L’assurabilité d’un ouvrage de construction

## B – DE LA TECHNIQUE TRADITIONNELLE À L’INNOVATION

Double problématique de l’assureur confronté à :

- Augmentation des catastrophes naturelles: en PF, cyclone et dépressions tropicales, inondations, submersion marine, érosion, effondrement de talus, glissement de terrain...
- Nécessaire prise en compte des enjeux climatiques et encourager l’innovation : développement de nouveaux matériaux et procédés constructifs, notamment locaux ou de la zone pacifique
- **Travaux de technique non courante :**
  - Matériaux innovants (absence de normes produits)
  - Méthodes de construction innovantes (formation, qualification)
  - Quid de la durabilité de l’ouvrage (inconnue ou sur dire d’experts)..
- Une nécessaire adaptation des normes aux spécificités locales et aux enjeux climatiques de demain
- Établissement de référentiels de normes adaptées mais pas moins contraignantes que celles existantes
- Mise en place de laboratoires d’expérimentation / labels / certifications / bureau certificateur local

# CONCLUSION

- Envisager une réforme du système actuel: s'inspirer du modèle de Nouvelle-Calédonie?
- Préalables à mettre en place pour une réforme réussie :
  - Mise en place d'un système de qualification des entreprises
  - Certification des produits et matériaux utilisés sur le Territoire / référentiel normatif adapté
  - Mise en place d'un observatoire de la pathologie
  - Règlementation des divers intervenants à l'acte de construire
- Nécessaire volonté et impulsion du politique pour engager ces vastes chantiers (question de sécurité publique et d'intérêt général)

# ECHANGES AVEC LE PUBLIC

## 3ème TABLE RONDE (11h10 – 12h20) :

Financer le logement, les défis d'un modèle à renouveler

# Le parcours locatif du logement social et intermédiaire

Toriki ATENI, Directeur général SAS ARANA

Mike AH TCHOY, Directeur général, Office polynésien de l'habitat

# Séminaire FEDOM

## Objectif logement : les entreprises s'engagent

Papeete, le 21 mai 2024

*3<sup>ème</sup> table ronde*

*« Financer le logement,  
les défis d'un modèle à renouveler »*

*Le parcours locatif  
du logement social et intermédiaire*



# Points de repère



## LE PARC IMMOBILIER (80% locatif)

**3 995**

Logements

1662

Parc ancien

17 300 F/mois

1514

Parc nouveau

49 172 F/mois



## LES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

260

logements étudiants

698

demandes  
enregistrées



## L'HABITAT GROUPÉ

**4 107**

demandes

dont **3 665**

locatif simple

dont **355**

location vente

**70**

logements  
neufs  
LIVRÉS

**423**

logements en  
PHASE TRAVAUX

**50**

Fare construits et  
livrés sur parcelles  
viabilisées



## L'HABITAT DISPERSÉ (Fare OPH)

**env. 1200**

Attributaires en  
attente

**511**

nouvelles demandes  
enregistrées en 2023

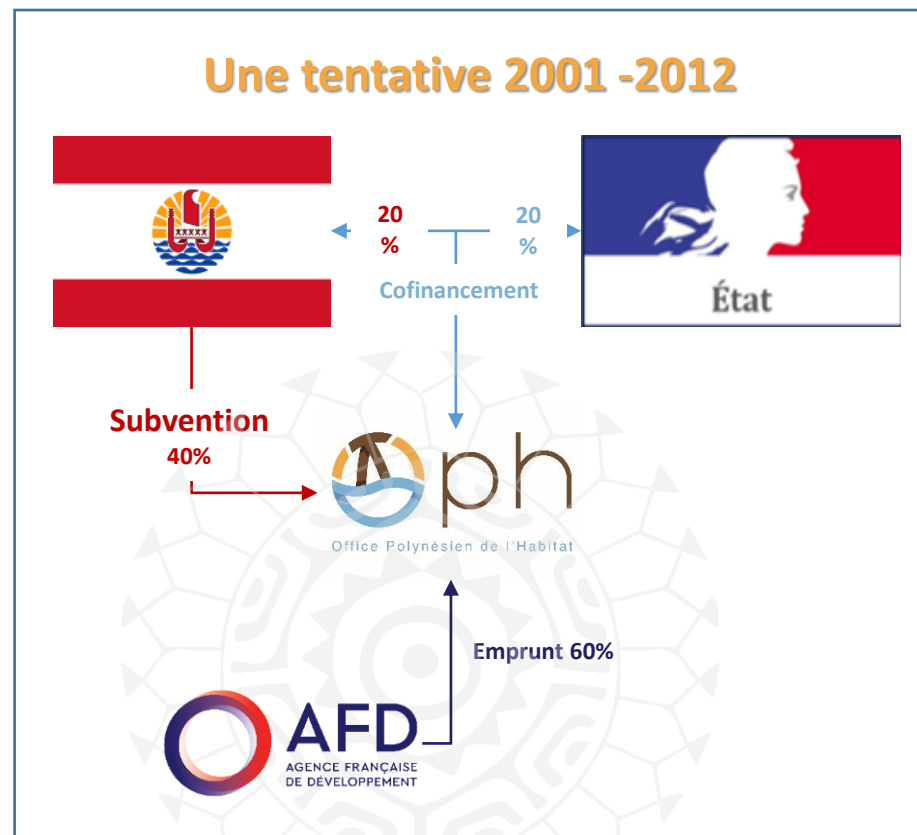
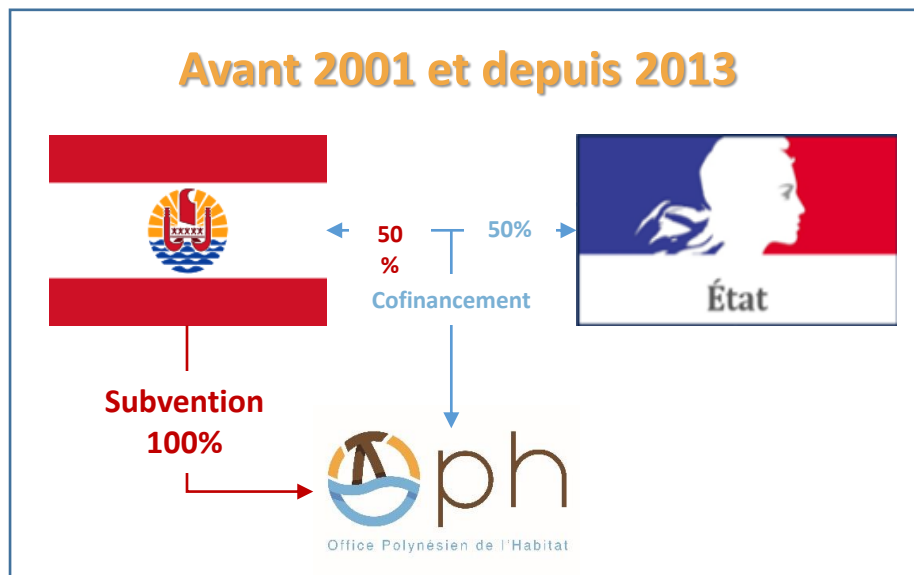
**423**

Fare OPH livrés

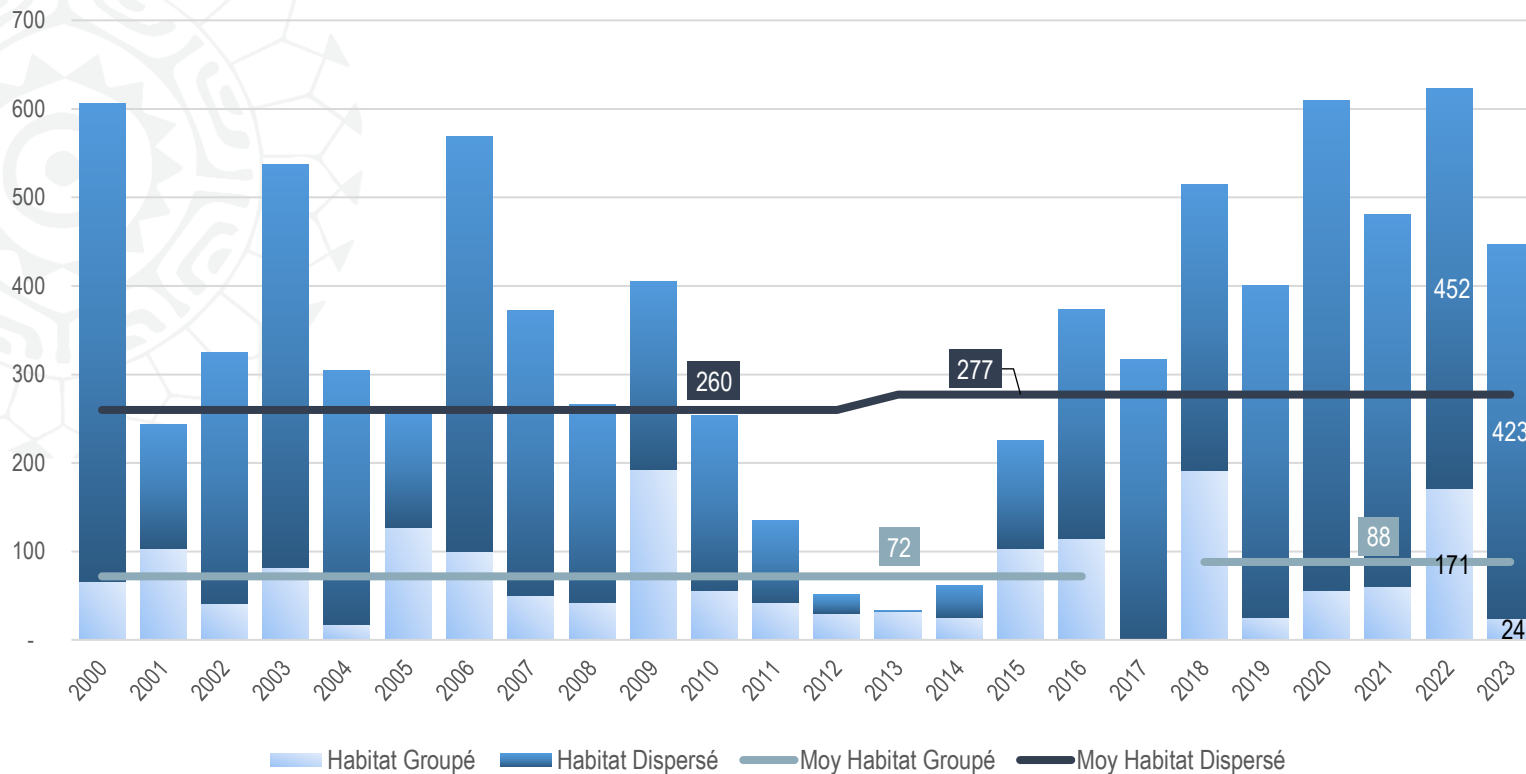


# Le modèle de financement actuel du logement locatif social

## Subventions 100%



# L'offre et la demande de logements sociaux



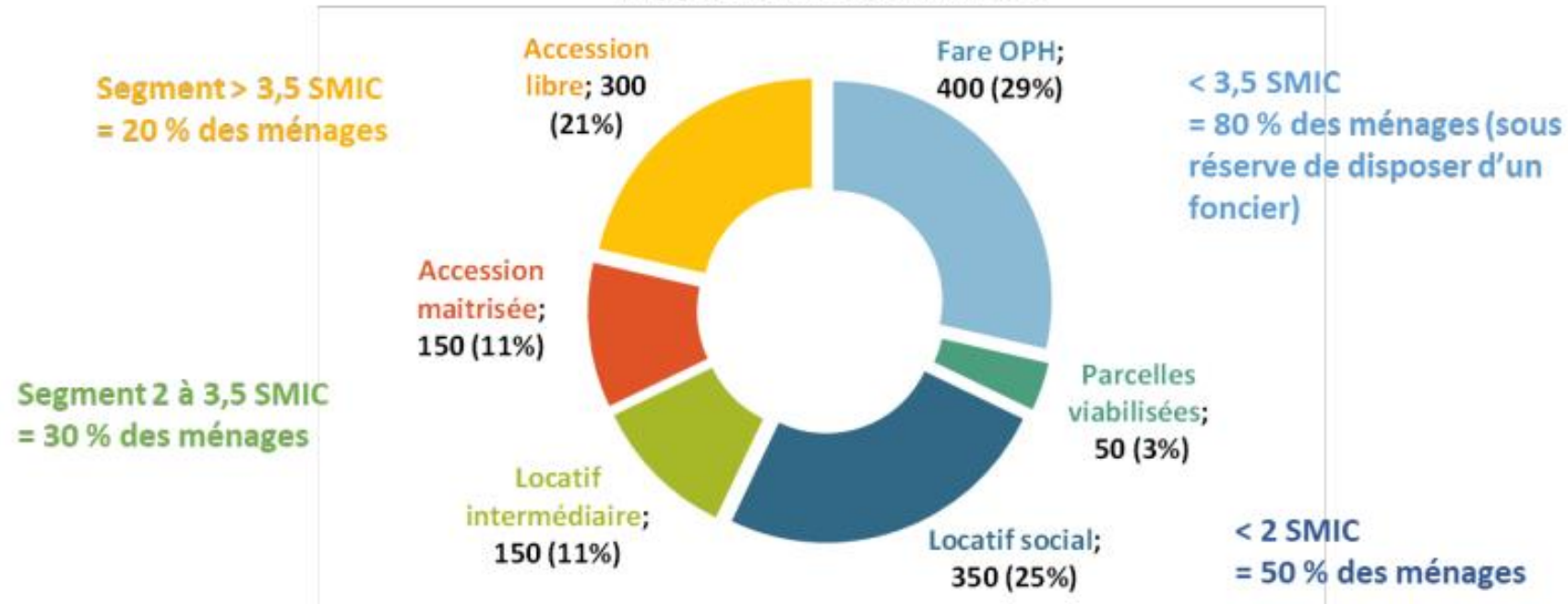
	Demande stock	Offre moyenne	Objectifs PPH*	Délai moyen
Fare OPH	2268	260 - 277	400	8,2 ans
Habitat groupé	4107	72 - 88	350	47 ans

\*PPH : Politique Publique de l'Habitat disponible [ici](#)

# Le logement locatif social et intermédiaire

## Objectifs de la Politique Publique de l'Habitat

1400 nouveaux logements annuels pour accueillir 10 000 Polynésiens supplémentaires d'ici à 2030



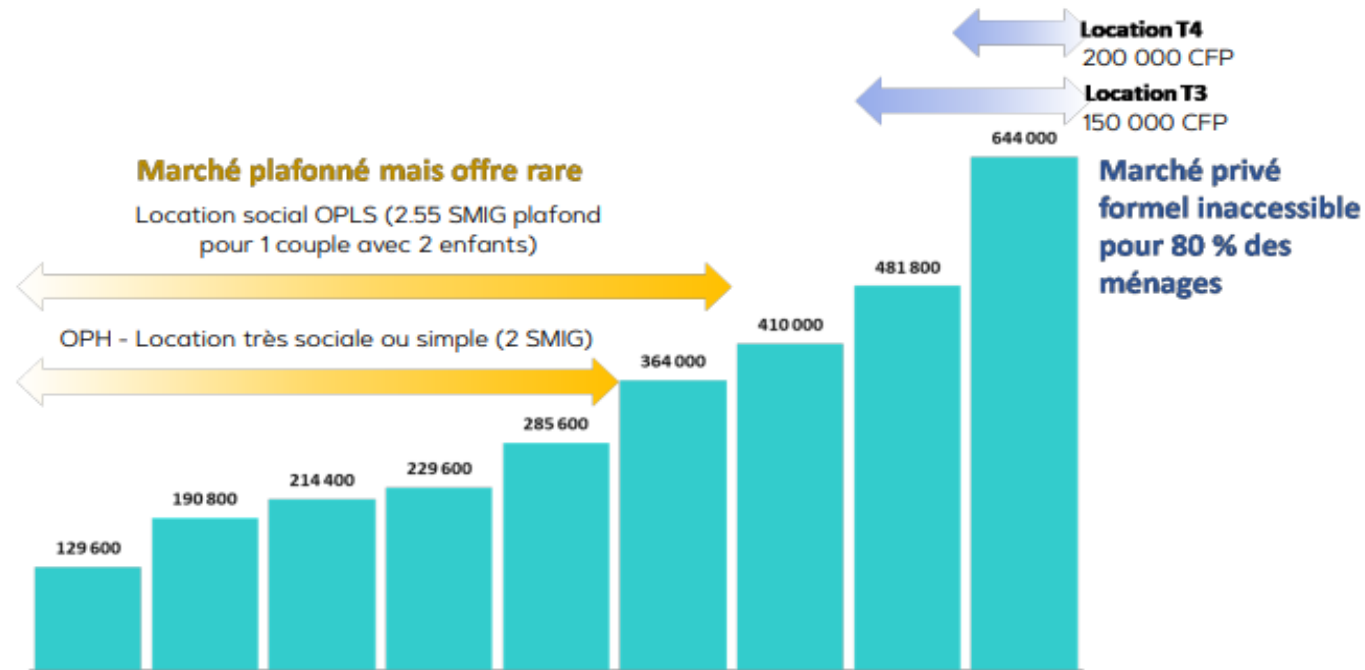
# Le logement locatif social et intermédiaire

## La rareté de l'offre

Le parc locatif OPH (location simple et location très sociale) permet de toucher – théoriquement - la moitié des ménages ; cette offre est néanmoins très rare, les attributions étant uniquement réalisées lors de la livraison de nouveaux programmes.

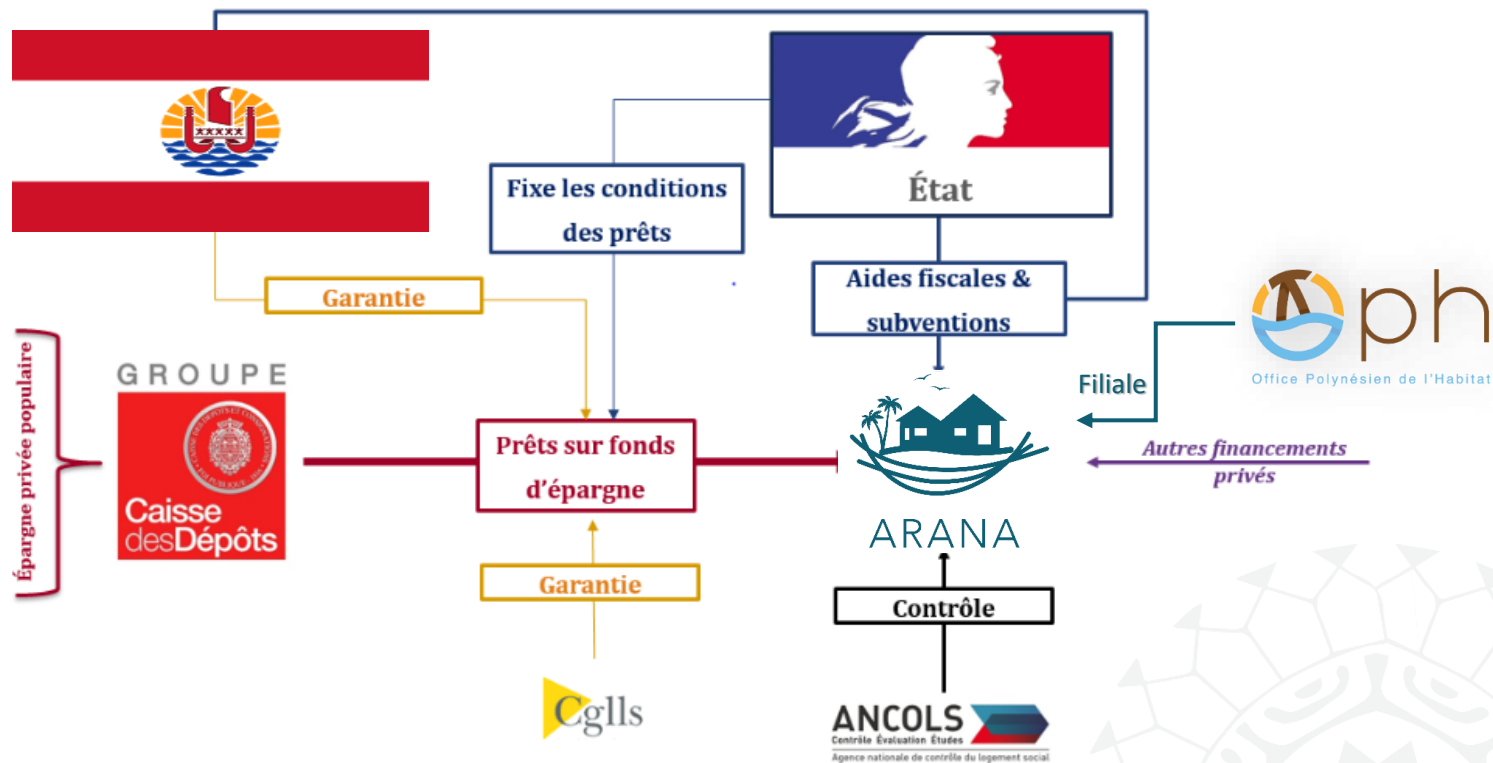
À l'autre extrémité du marché locatif, le parc privé n'est quant à lui accessible qu'aux 20% des habitants les plus aisés (dans des conditions classiques à savoir un taux d'effort limité à 30% des revenus).

Les ménages situés dans le 6 et 7<sup>ème</sup> décile de revenus se trouvent ainsi dans une situation d'exclusion à la fois du parc privé et des logements sociaux. Le développement des logements en location intermédiaire permettrait d'apporter une réponse adaptée.



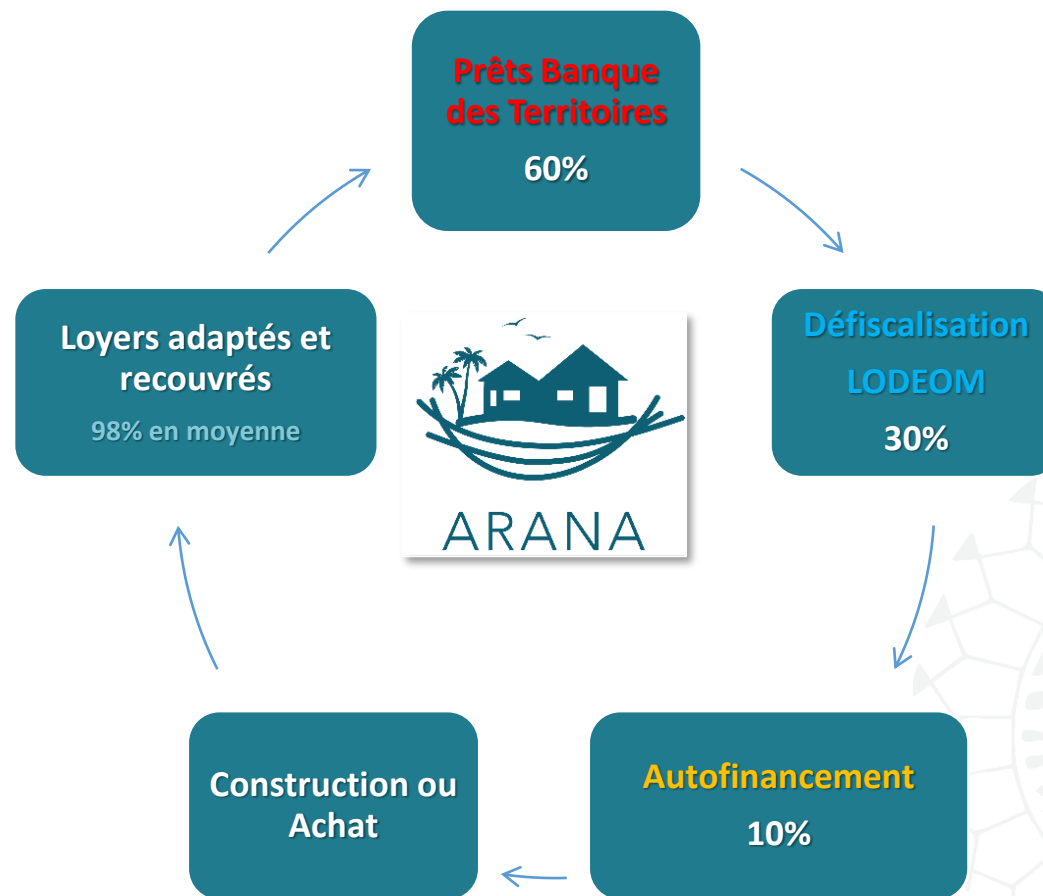
# Pour produire plus de logements locatifs abordables

« A la recherche du temps long »



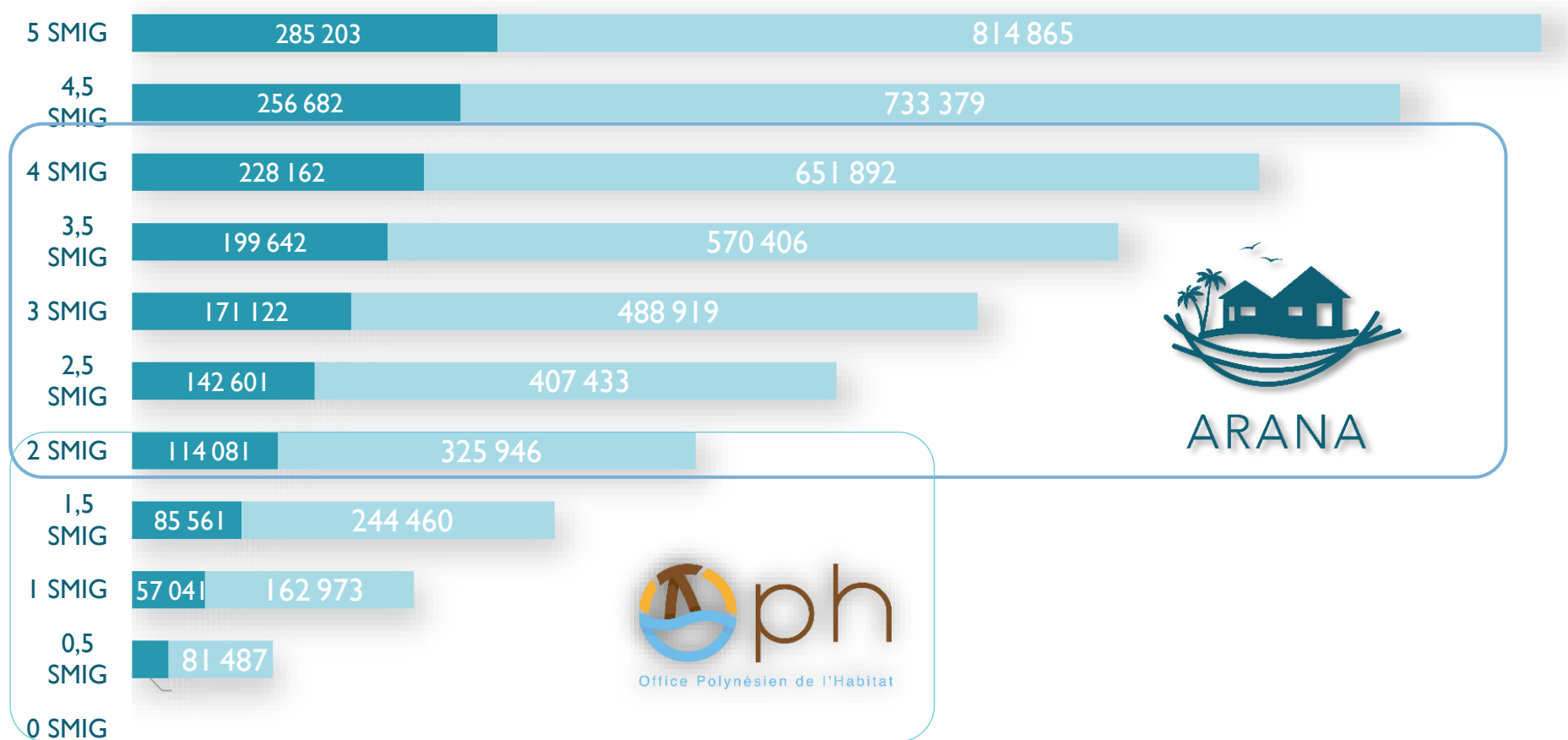
# Pour produire plus de logements locatifs abordables

## Le modèle « ARANA » : le cercle vertueux



# Le logement locatif social et intermédiaire

## La segmentation de l'offre



■ 35% du budget destinés au loyer ■ Revenu du ménage



## **En conclusion**

### ***Le parcours locatif du logement social et intermédiaire***

---

**Le modèle économique du logement abordable  
est « à bout de souffle »**

Face à des besoins persistants et croissants en logements locatifs  
sociaux et intermédiaires non satisfaits,

Face à une pression foncière croissante sur l'île de Tahiti notamment  
(contraintes géographiques et concurrence du privé)

**Le modèle renouvelé devra intégrer  
le « temps long »  
dans une double dynamique « foncière et financière »**

**Structuration et aménagement du foncier à l'échelle du Pays**

**De nouveaux outils de financement adaptés et durables**

***“Chaque fois que l'on refuse 1 milliard pour le logement,  
c'est 10 milliards que l'on prépare pour les tribunaux, les prisons,  
les asiles de fous.”***

***« Il ne faut pas attendre d'être parfait  
pour commencer quelque chose de bien. »***

***L'Abbé Pierre***

**Merci pour votre attention**

# Le financement de l'habitat par les banques

Joris BEN SAFI, Directeur Polynésie française, Banque des territoires



BANQUE des  
**TERRITOIRES**








# Le financement de l'habitat social par la Banque des Territoires

Présentation séminaire FEDOM du  
21/05/2024 - « Construction - logement :  
les entreprises s'engagent »

**01**

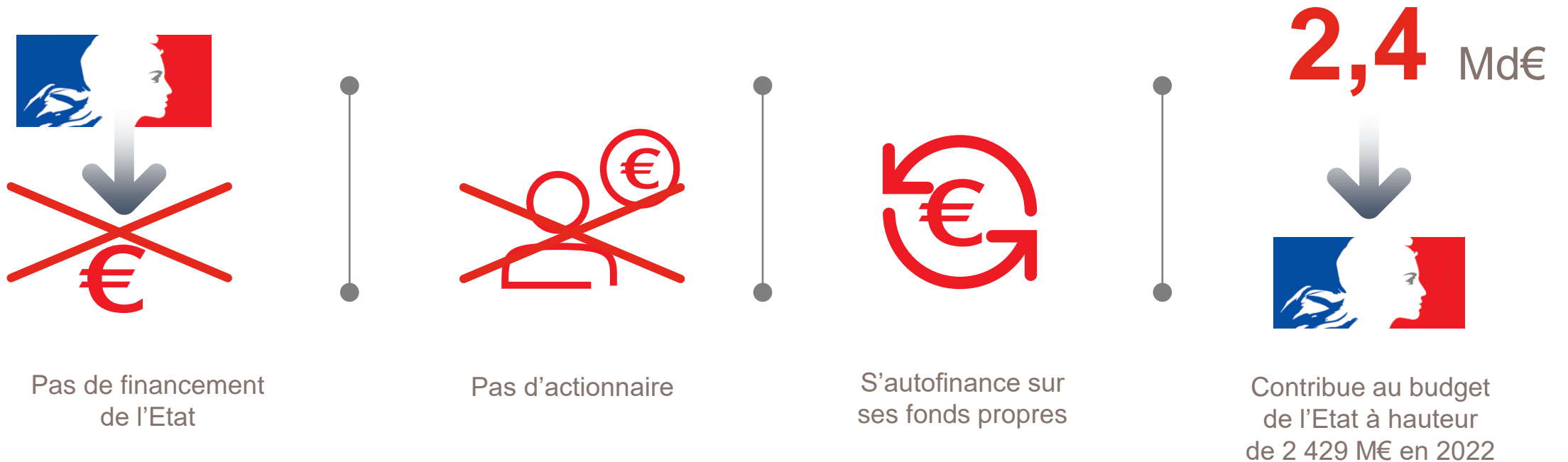
**Présentation  
du groupe  
Caisse des  
Dépôts**

# La Caisse des Dépôts est :

-  un établissement financier public créé en 1816
-  un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires
-  un groupe qui intervient en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales
-  un investisseur et un prêteur de long terme
-  un gestionnaire de mandats publics

# Un Groupe au statut unique

Placée sous la surveillance et la garantie de l'autorité législative, la Caisse des Dépôts est la seule institution financière d'Europe à pouvoir se prévaloir de la protection du Parlement.



# Un Groupe public au service de l'intérêt général

## Capital financier

1 360 Md€ de bilan agrégé

668 Md€  
Dépôts

370 Md€  
Épargne centralisée

763 Md€  
Actifs financiers

68 Md€  
Fonds propres agrégés

## Capital humain

+ de 350 000 collaborateurs

Mixité des statuts  
publics et privés

## Capital immatériel

Notre histoire, nos valeurs, notre modèle unique, notre stratégie, nos engagements RSE et ESG

## Capital relationnel

- 16 directions régionales, 37 implantations territoriales
- Un réseau de 17000 points de contact avec le groupe La Poste
- 29 filiales et participations stratégiques

### RESSOURCES

Le groupe Caisse des Dépôts, alliance unique d'acteurs économiques publics et privés, s'engage...



### IMPACTS

... au cœur des territoires, pour accélérer la transformation écologique et pour contribuer à offrir une vie meilleure pour toutes et tous.



## Transformation écologique

3 467 ha  
d'espaces renaturés

107 021 bénéficiaires de rénovations thermiques de logements sociaux financées

1,1 million de foyers dont les besoins en énergie sont couverts par les ENR financés



## Souveraineté et développement économique

87 760 PME, TPE, ETI et structures d'ESS accompagnées

9 705 entreprises soutenues dans le secteur de l'industrie

4 213 249 identités numériques créées



## Cohésion sociale et territoriale

166 097 personnes logées dans les logements sociaux et intermédiaires financés / acquis

7 millions de dossiers de formation cumulés à fin 2023

3,4 millions de personnes accompagnées dans leur usage du numérique



02

**Présentation de  
la Banque des  
territoires**

# L'un des 4 métiers du Groupe Caisse des Dépôts



# Les missions de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires accompagne les acteurs des territoires en proposant des solutions adaptées aux enjeux locaux :

- conseil
- **financement en prêts**
- investissements
- gestion de mandats pour le compte de l'Etat (AMI / AAP)

La Banque des Territoires s'adresse aux acteurs des territoires publics et privés :

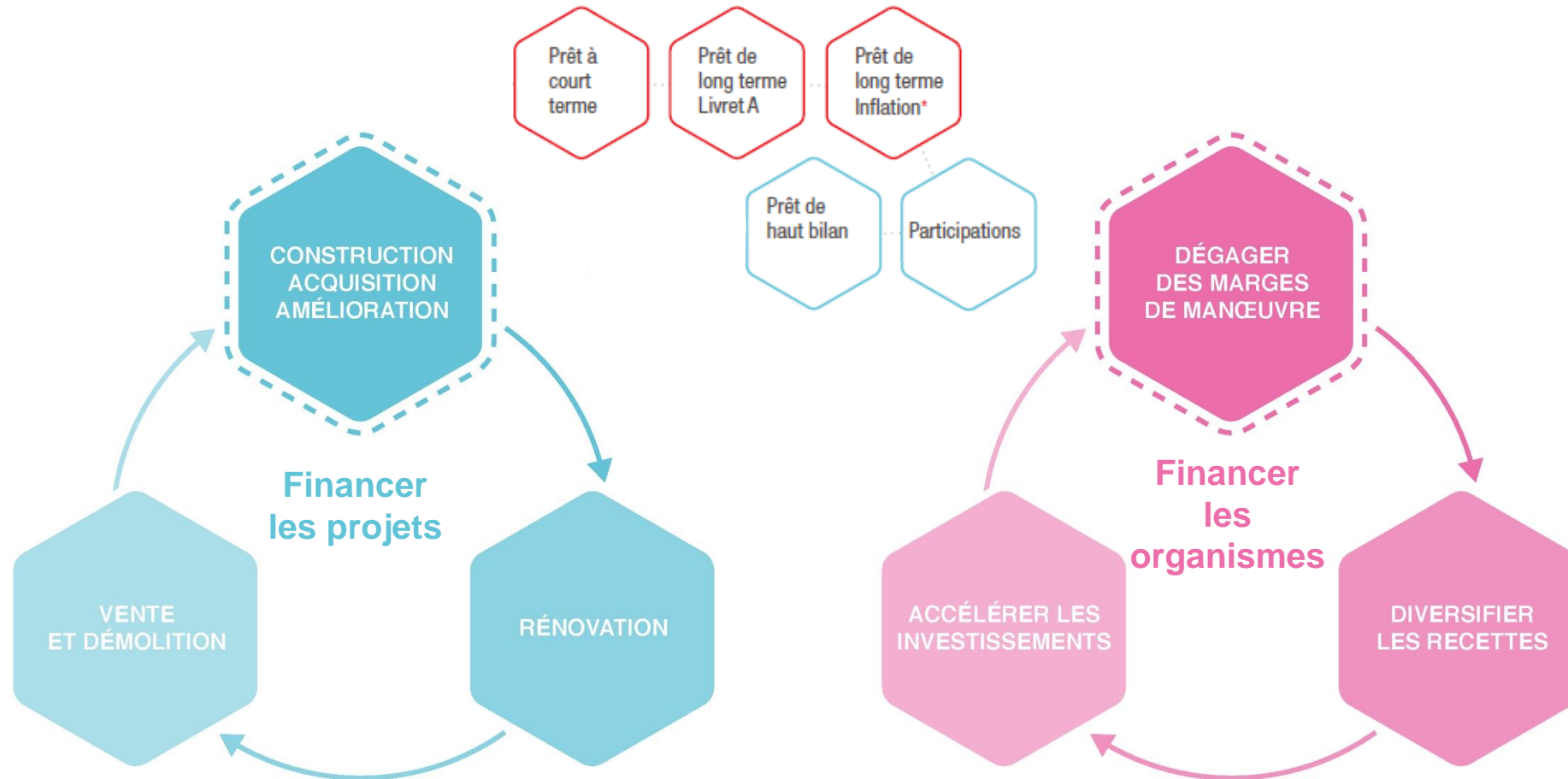
- collectivités
- entreprises publiques locales
- **organismes de logement social**
- professions juridiques
- entreprises et acteurs financiers

Avec l'ambition de **lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales** et d'agir pour des territoires plus inclusifs, plus durables, plus attractifs et plus connectés.

**03**

**Financement de  
l'habitat social :  
Principes d'intervention  
de la Banque des  
Territoires**

# Des possibilités d'intervention à différents niveaux



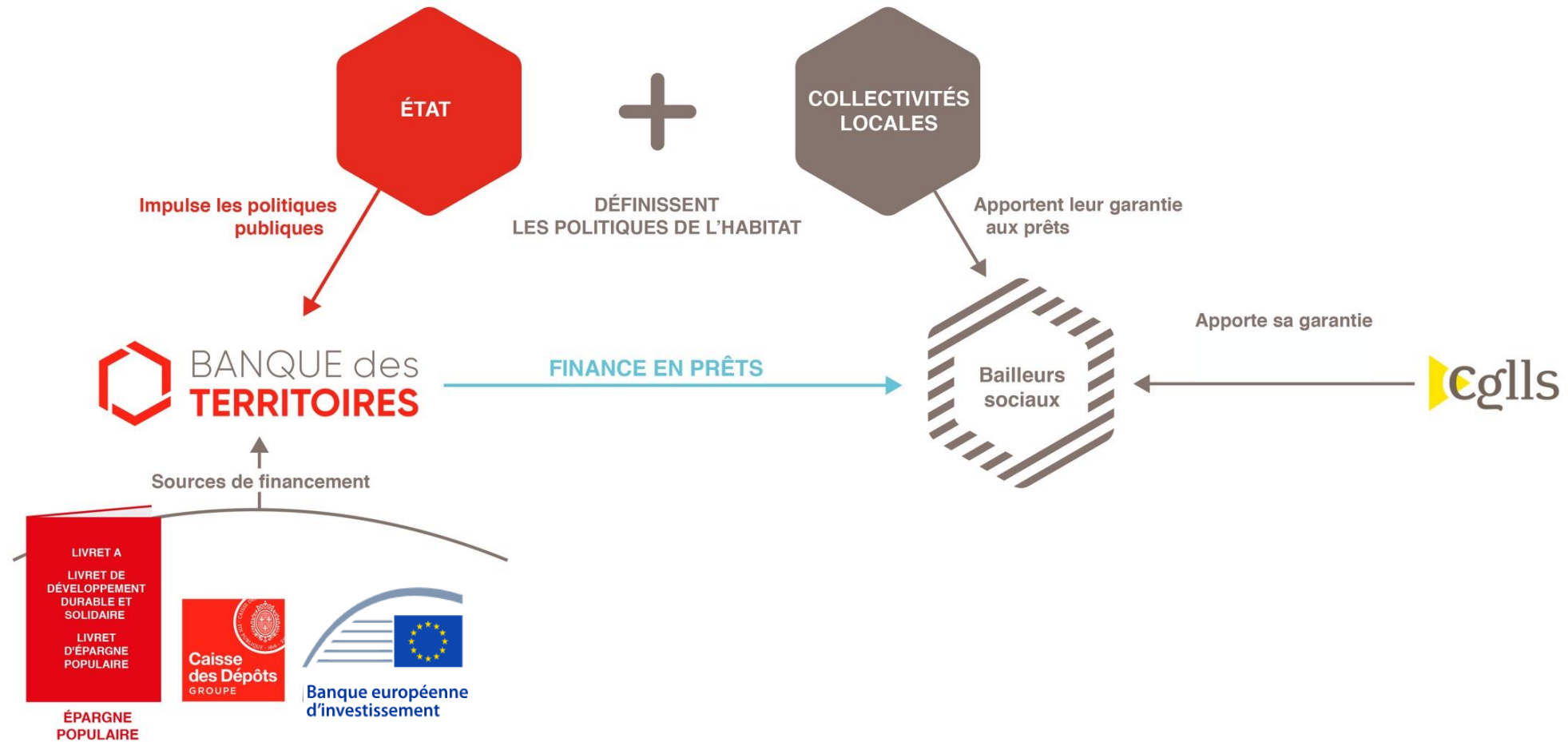
# Le modèle du Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts

Les prêts délivrés par la Banque des Territoires proviennent en grande partie de la ressource du Fonds d'épargne dont une grande partie (59,5%) est centralisée et confiée en gestion à la Caisse des Dépôts par l'Etat.

Le Fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts joue un rôle significatif dans l'économie française au travers de la centralisation sécurisée d'une large part de l'épargne populaire et de la transformation d'une partie de cette épargne particulièrement liquide en **prêts de très long terme bonifiés destinés à financer, au meilleur coût et sans discrimination, des projets d'intérêt général** désignés comme prioritaires par l'Etat : **le logement social, la politique de la ville et les investissements du secteur public local.**



# Le fonctionnement des prêts sur Fonds d'épargne pour financer le logement social



# Les particularités des prêts sur Fonds d'épargne pour financer le logement social

Principe d'équité des territoires

**Une équité de traitement pour tous les organismes de logement social**

Tarification  
Durée  
Modalités  
Volumes

**Une tarification identique quel que soit :**

- l'emprunteur
- la localisation
- la durée du prêt
- le volume emprunté

Décorrélation du taux avec le risque emprunteur

**Une durée de prêts et des phases de mobilisation uniques**

Phase mobilisation : jusqu'à 5 ans  
+  
Prêt bâti : jusqu'à 40 ans  
Prêt foncier : 50 à 80 ans

Effet de levier par la durée

Effet de levier par le taux

**Des taux fonction du caractère social et environnemental des projets financés :**

Corréler le taux aux objectifs des politiques publiques

PLAI : TLA - 0,2%  
PLS vert : TLA + 0,2%  
PLS : TLA + 0,6%



# Les enjeux pour la Polynésie française

Réduire les fractures territoriales en matière de logement :

- Favoriser la location et l'accèsion des ménages modestes
- Rapprocher les salariés de leur lieu de travail

Soutenir les politiques publiques prioritaires :

Logement social  
Transition écologique

Soutenir la politique de l'habitat du territoire :

- Accroître la production de logements sociaux
- Réduire les loyers

Stimuler le secteur de la construction et le développement économique du territoire

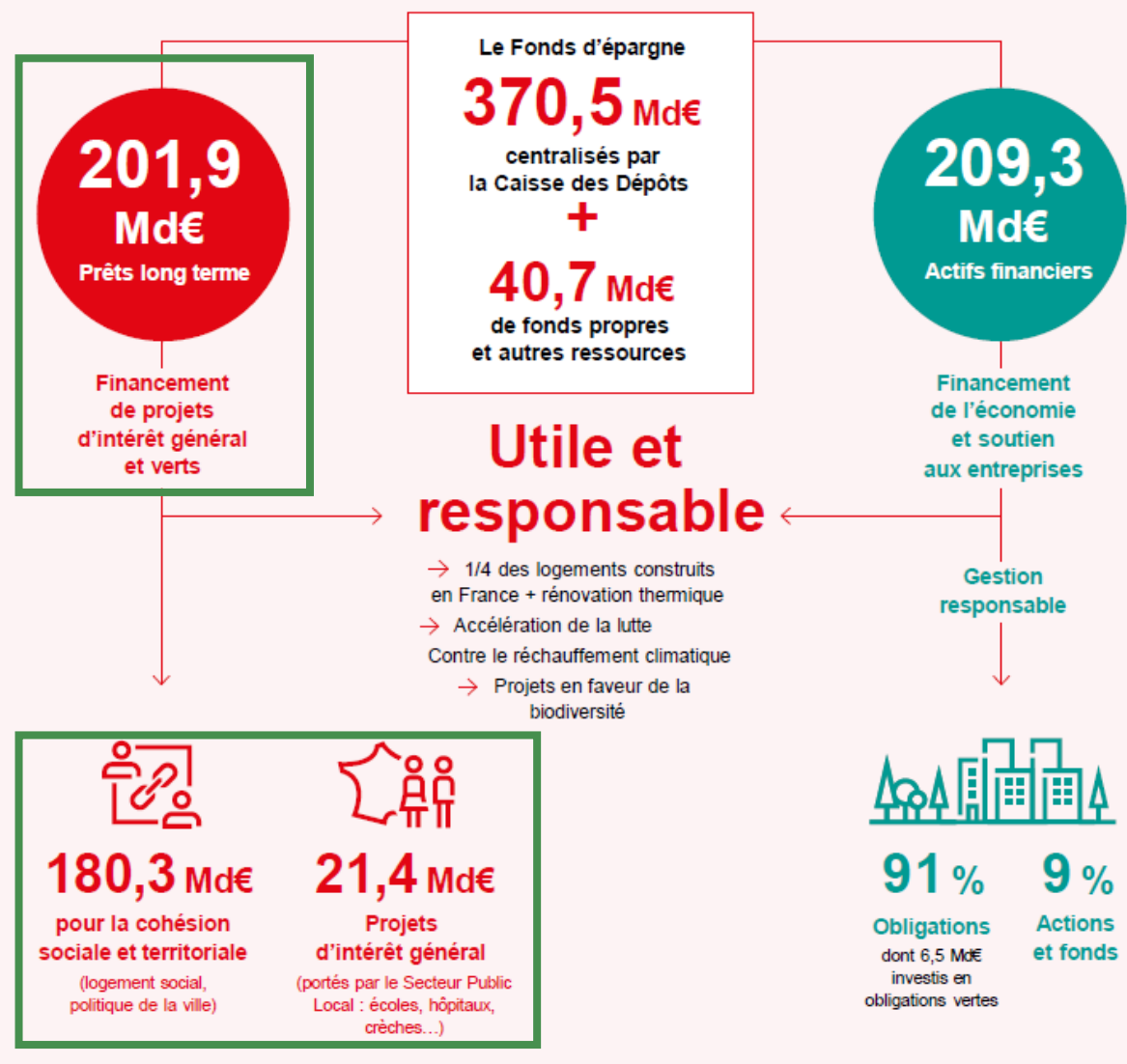
Réduire le poids du logement social dans le budget de la collectivité :

- Réduction des subventions directes
- Accès à une ressource extérieure régulée, équitable et pérenne

**04**

**Financement du  
logement social  
par la Banque des  
Territoires :  
Les chiffres de  
l'année 2023**

# Le Fonds d'épargne en 2023



En 2023, **16,1 Md€** de prêts

**12,6 Md€**  
Cohésion sociale

**83 741**  
logements sociaux construits

**3,5 Md€**  
Intérêt général local

**773**  
projets sur tout le territoire

Dont **10,8 Md€** transformation écologique

**105 486**  
logements sociaux réhabilités

**1,2 Md€** et **223**  
projets eau et assainissement

# La Banque des Territoires : un rôle central pour le financement du logement social

**180,3 Md€**  
d'encours de prêts au  
logement social fin  
2023



**83 741**  
nouveaux logements  
sociaux financés  
en 2023

**12,6 Md€**  
de nouveaux prêts  
en 2023  
en faveur du logement  
social

**96%** des prêts  
au logement social  
sont garantis par les  
collectivités

**105 486**  
logements sociaux  
réhabilités financés  
en 2023

# Y compris dans les territoires ultramarins



**564 M€**

**de nouveaux prêts  
en 2023**

en faveur du logement  
social et de la Politique  
de la Ville en Outremer

**600 M€**

d'encours de prêts en  
**Nouvelle-Calédonie**  
répartis entre 3 bailleurs  
(SEMAGLO, SIIC et FSH)

**439 M€**

**de nouveaux prêts  
en 2023**

en faveur du logement  
social en Outremer



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



**Merci de votre attention  
Maururu**

**[banquedesterritoires.fr](https://banquedesterritoires.fr)**



| @BanqueDesTerr



**Le financement de l'habitat par les banques**  
**Vincent FABRE, Directeur général délégué, SOCREDO**

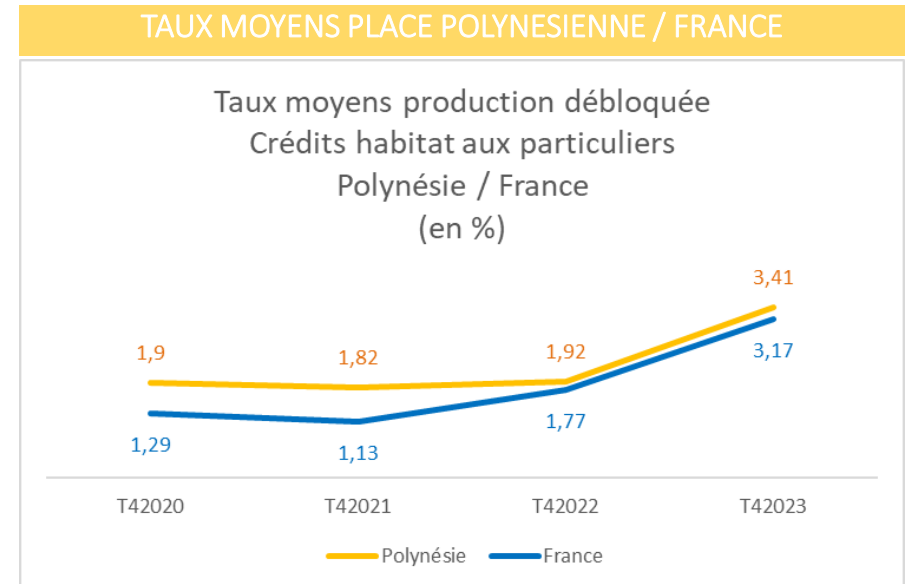
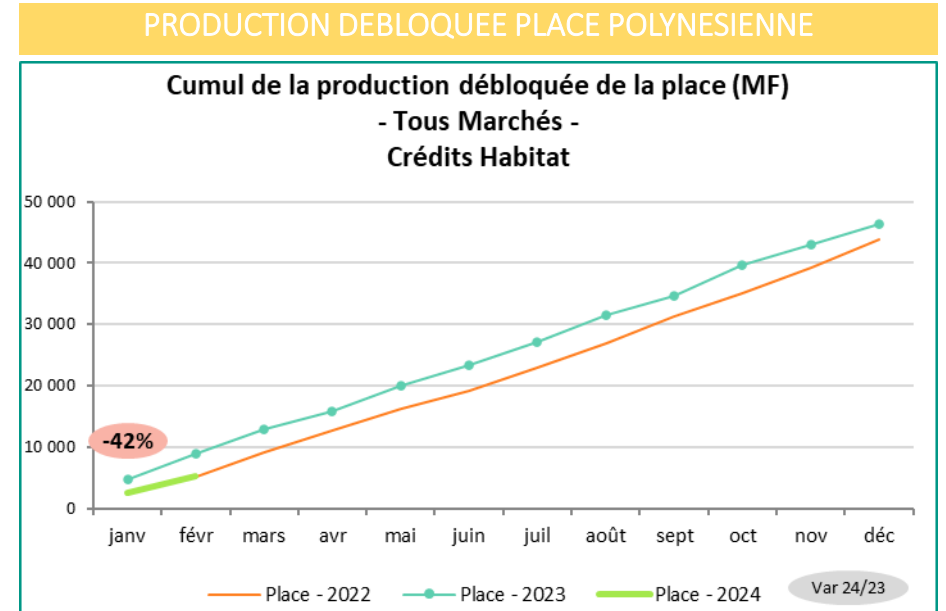
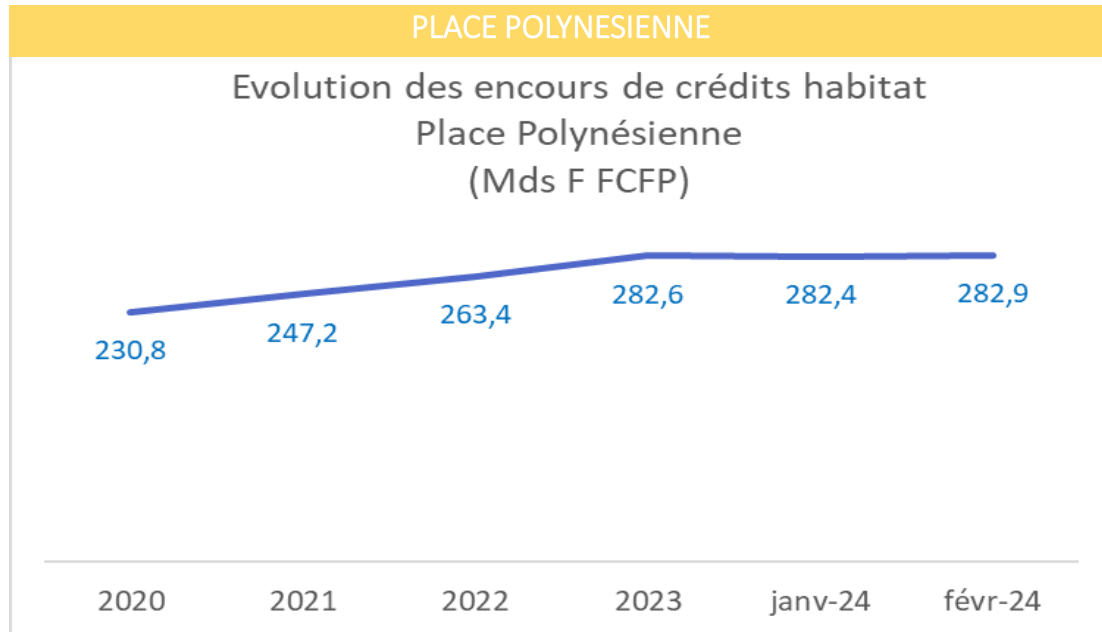


Présentation FBF / Séminaire FEDOM du 21 mai 2024



# Les banques financent le logement : évolution des encours de crédits habitat

- Afin de financer les achats immobiliers, le crédit est une ressource essentielle. L'épargne des ménages est un complément
- Sur la période 2020-2023, on constate une progression du nombre et surtout du niveau de la production de crédits
- Ces prêts concernent les particuliers (en direct ou via des SCI) mais aussi les promoteurs immobiliers
- Après une forte croissance des encours de crédits sur la période 2020-2023, un ralentissement significatif est observé depuis fin 2023



# Evolution des encours de crédits habitat

## Points d'attention

- **L'absence d'un observatoire de l'immobilier et donc de données notamment sur la typologie des biens financés :**
  - terrains
  - propriétés bâties
  - constructions neuves (collectifs, dispersés)
- **L'évolution de l'objet des crédits : résidence principale, résidence secondaire, investissement locatif**
- **L'impact du dispositif HCSF. Les « normes HCSF » limitent à 25 ans la durée maximale des crédits à l'habitat et à 35 % le taux d'effort maximum pesant sur les emprunteurs**
- **La hausse des taux**
- **L'absence ou l'insuffisance d'apports**
- **Les autres freins : rareté du foncier, inflation des biens immobiliers, délais administratifs notamment pour l'obtention des autorisations (PC), fiscalité, un petit nombre de promoteurs immobiliers**
- **Plus globalement un déficit de logements notamment pour la catégorie « intermédiaires »**

## Perspectives 2024

- **la mise en place à l'initiative de la FBF en partenariat avec les agences immobilières d'un outil de recensement et de suivi des transactions immobilières**

# ECHANGES AVEC LE PUBLIC

# CONCLUSIONS DES TRAVAUX (12h20 – 12h50):

Synthèse des travaux par Hervé MARITON, ancien ministre, président de la FEDOM

Clôture par Xavier MAROTEL, Secrétaire Général du Haut-commissariat de la République en Polynésie française