



CESEC

Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française
ʻApoʻoraʻa Mātutu Tiʻarau e Mata Uʻi nō Pōrīnetia farāni

AVIS

Sur le projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017, définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi de garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes

SAISINE DU PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Rapporteurs :

Madame Lucie TIFFENAT et Monsieur Félix FONG

Adopté en commission le **30 mai 2024**
Et en assemblée plénière le **5 juin 2024**

22/2024

S A I S I N E



Le Président

N° **002611** / PR
(NOR : DBF23203400LP)

Papeete, le **03 MAI 2024**

à

**Madame la Présidente du Conseil économique,
social, environnemental et culturel de la Polynésie française**

Objet : Consultation sur le projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017, définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi de garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes.

Réf. : Article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française.

P. J. : - Un projet d'exposé des motifs ;
- Un projet de loi du pays ;
- Un tableau synoptique.

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de solliciter l'avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel sur le projet de loi du Pays portant modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017, définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi de garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes conformément à l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.



Moetai BROTHERSON



EXPOSE DES MOTIFS

La présente loi du pays modifie la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 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, au vu des modifications du contexte réglementaire, économique et social.

La loi du pays n° 2017-32 précitée vient régir les interventions possibles de la Polynésie française pour soutenir une action, un projet ou une activité conforme aux intérêts de la collectivité. Un arrêté¹, pris en application de ladite loi du pays, vient préciser notamment la liste des pièces à fournir dans le cadre d'une demande de subvention, d'avance, de prêt ou d'octroi de garantie.

Le Titre I pose les dispositions générales du dispositif réglementaire et du panel d'outils d'interventions. Le Titre II s'attache à poser le régime des interventions générales autrement dit le cadre réglementaire d'octroi des subventions qui couvrent trois objectifs distincts : pour soutenir l'activité générale ou le fonctionnement du bénéficiaire (chapitre 1), pour le financement d'une action particulière ou un programme d'actions (chapitre 2) et enfin, à titre exceptionnel pour compenser tout ou partie du déficit global du bénéficiaire (chapitre 3). Le Titre III concerne les interventions spécifiques qui sont les aides financières au profit de la protection sociale (chapitre I), les avances et prêts (chapitre II) et l'octroi de garanties d'emprunt (chapitre III).

Certaines dispositions actuelles du dispositif d'aides financières, au regard du contexte d'évolution réglementaire et des nouveaux outils mis à la disposition de la Polynésie française méritent d'évoluer en vue de rendre l'intervention du Pays plus efficiente, tout en maîtrisant les risques.

De ce fait, le projet de modification présenté se rapporte aux trois titres de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017. Certaines dispositions modificatives relèvent d'une actualisation (I) et d'autres d'une modernisation (II).

I – UNE ACTUALISATION DES DISPOSITIONS ET DES INTERVENTIONS GÉNÉRALES

L'actualisation vient mettre à jour le dispositif eu égard à l'évolution du contexte juridique ou préciser le cadre juridique lacunaire existant.

Elle concerne les dispositions générales (Titre I^{er}) et les interventions générales (Titre II) de la LP 2017-32 du 2 novembre 2017.

I.1 – L'ACTUALISATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES : ARTICLE LP 1.

Depuis 2023, un nouveau type d'acteur est entré dans le paysage à la fois institutionnel et économique en Polynésie française : les sociétés publiques locales.

Les sociétés publiques locales (SPL) sont des sociétés anonymes constituées par des collectivités territoriales et reposant sur de l'actionnariat intégralement public. Les SPL sont des modes de gestion qui sont de plus en plus choisis par les collectivités locales pour mettre en oeuvre leur action publique de proximité.

¹ Arrêté n° 2116/CM du 16 novembre 2017
NOR : DBF23203400L.P

Afin d'intégrer les SPL dans le dispositif du concours financier en investissement régis par les dispositions de la LP 2010-14 du 8 novembre 2010 fixant le régime du concours financier de la Polynésie française aux communes et à leurs groupements, et de respecter ainsi le principe d'égalité de traitement entre toutes les entités issues du monde communal, il est proposé de remplacer les termes : « société d'économie mixte communale » par « *entreprises publiques locales associant les communes* » dont les SEM communaux font partie. C'est l'objet de l'**article LP 1.** du présent projet de modification.

I.2 – L'ACTUALISATION DES INTERVENTIONS GÉNÉRALES : ARTICLES LP 2. À LP 4.

Elles concernent les subventions pour le financement d'une action particulière ou un programme d'actions (chapitre II du titre II).

L'actualisation n'a trait qu'aux subventions d'investissements attribuées aux établissements publics de la Polynésie française (EP).

L'article LP 20 de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 stipule : « *Les projets d'investissement sont subventionnés sur la base d'un état récapitulatif des estimations des dépenses relatives au projet tel qu'il a été produit à l'autorité compétente. Il est accompagné des devis estimatifs, s'il s'agit d'études ou de travaux, ou des factures proforma s'il s'agit d'équipements en matériels, outillage ou mobilier* »

Cette disposition qui n'est pas compatible avec les règles de consultation édictées par le code polynésien des marchés publics doit être modifiée pour permettre la transmission de documents estimatifs élaborés par le bénéficiaire lui-même.

Dans les faits, les estimations du maître d'ouvrage sont admises par les services de contrôle, pour éviter le blocage dans l'attribution des subventions. La modification proposée par l'**article LP 2.** du projet de loi de Pays vient donc régulariser une situation de fait dictée par le bon sens.

La deuxième modification qui se retrouve dans les **articles LP 3. et LP 4.**, concerne le caractère définitif ou provisoire de la subvention.

Actuellement, lorsqu'une subvention est accordée, elle est définitive et ne peut plus être complétée, même si elle s'avère par la suite, insuffisante.

Or, très souvent, l'estimation initiale est en-deça du coût réel de l'opération. Quand l'établissement a une surface financière suffisante pour prendre à sa charge la différence, cela ne pose pas de souci. Mais dans le cas contraire, soit l'arrêté de subvention doit être abrogé et la procédure d'attribution reprise, soit le projet est tout simplement abandonné.

Pour éviter cet écueil, il est proposé que s'agissant d'établissements publics, la subvention accordée ne revête dans un premier temps qu'un caractère provisoire dans l'attente de la détermination du coût définitif de l'opération, notamment après résultats des consultations d'entreprises.

Dans un second temps, l'établissement public pourra demander la révision du montant de la subvention initiale, cette révision devant toujours être actée par décision du Conseil des ministres.

Ces nouvelles dispositions couvrent également le cas où, en cours d'opération, la puissance publique modifie unilatéralement l'envergure d'un projet d'investissement, augmentant ainsi le coût d'objectif de l'opération.

II – UNE MODERNISATION DES CONDITIONS D'OCTROI DES GARANTIES D'EMPRUNT

Les modifications apportées relèvent pour certaines de la précision rédactionnelle et pour d'autres d'un nouveau dispositif pour soutenir le secteur du logement intermédiaire en Polynésie française.

II.1 – LES MODIFICATIONS REDACTIONNELLES : ARTICLES LP 5., LP 6., LP 9. ET LP 10.

L'**article LP 5.** vient mieux définir la notion de société en difficulté et de préserver ainsi la Polynésie française de tout risque de soutien abusif.

L'**article LP 6.** vient réorganiser l'article LP 41. de la loi du pays n°2017-32 du 2 novembre 2017 pour une meilleure lisibilité pour introduire l'article LP 7.

L'**article LP 9.** vient préciser les articles du code civil qui s'appliquent dans le cas des garanties d'emprunt.

Enfin, l'**article LP 10.** vient reformuler l'article LP 45. de la loi du pays n°2017-32 du 2 novembre 2017 qui fait référence à l'article L.1611-3-2 du code général des collectivités territoriales qui ne s'appliquent pas à la collectivité « Polynésie française », sauf en ce qui concerne la possibilité pour la Polynésie de participer au capital de la société publique Agence française locale dont l'objet est de contribuer au financement des collectivités membres, par l'intermédiaire de sa filiale.

II.2 – LE NOUVEAU DISPOSITIF DE SOUTIEN AU SECTEUR DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE : ARTICLES LP 7., LP 8. ET LP 11.

Ce nouveau dispositif traduit la volonté du gouvernement de soutenir les programmes de construction de logements intermédiaires financés par des prêts dit réglementés qui permet non seulement des taux d'intérêts relativement bas mais également un amortissement sur une très longue durée, entre 50 et 60 ans.

Actuellement, seule la Banque des territoires, filiale de la caisse des dépôts et consignations octroie ce type de prêt. En contrepartie, elle sollicite une garantie de la Polynésie française, totale ou partielle, selon que le prêt bénéficie ou pas d'une caution complémentaire, comme celle de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Dans l'attente de l'intervention de cette dernière en Polynésie française, la possibilité de garantir la totalité de l'emprunt dit réglementé sera introduit.

La garantie du Pays pourra être accordée quelque soit la nature juridique de la société (droit privé sans participation ou avec participation de la Polynésie française).

Pour cette catégorie, la Polynésie française pourra garantir la totalité des emprunts dits « réglementés » dans la limite de 2 milliards de francs Pacifique par opérateur. Dans le texte actuel, la limite est de 30% pour les sociétés dans laquelle le Pays n'a aucune participation et 50% si le Pays détient au moins une part du capital social. Pour les SEM, la limite est de 85% lorsque la société œuvre dans le domaine de l'amélioration de la desserte aérienne ou de l'aménagement.

C'est l'objet essentiel de l'**article LP 7.** du projet de loi du pays présenté.

L'**article LP 8.** vient exonérer ces bénéficiaires de ce nouveau dispositif du paiement de la commission pour garantie de 1%. Cette économie permettra de réduire les loyers.

En contrepartie, 5% au minimum des surfaces habitables sont soumises au droit de réservation préférentiel aux organismes ayant pour objet la gestion locative solidaires des biens immobiliers.

Si l'opération a fait appel à la défiscalisation nationale, ce droit ne s'appliquera qu'après le transfert de propriété à l'opérateur local.

Un arrêté en conseil des ministres (**article LP 11.**) viendra préciser les modalités d'application de la loi de Pays, à savoir :

- Les critères objectifs d'octroi, tels que l'implantation de l'opération, les besoins de la population, la cohérence de l'opération avec la politique publique de l'habitat 2021-2030, la prise en compte du développement durable... ;
- La mise en œuvre du droit de réservation préférentiel des surfaces habitables au bénéfice des organismes ayant pour objet la gestion locative solidaire de biens immobiliers pour soutenir les ménages en difficultés financières à se loger convenablement et pour les accompagner dans un projet de vie.

Tel est l'objet du projet de loi du Pays que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.



TEXTE ADOPTE N°

ASSEMBLEE DE POLYNESIE FRANCAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FEVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE][EXTRAORDINAIRE]

"[ex.2 janvier 2018]"

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DBF23203400LP)

Modifiant la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 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.

(Texte préparatoire)

L'Assemblée de Polynésie française a adopté le projet de loi du Pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n°[NUMERO]/CESEC du "[ex.2 janvier 2018]" du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n°[NUMERO]/CM du "[ex.2 janvier 2018]" soumettant un projet de loi du Pays à l'Assemblée de la Polynésie française ;
 - Rapport n° [NUMERO] du "[ex.2 janvier 2018]" de "[ex. M. Prénom NOM]", rapporteur du projet de loi du Pays ;
 - Adoption en date du "[ex.2 janvier 2018]" texte adopté n°[NUMERO] du "[ex.2 janvier 2018]" ;
 - Décision n°[NUMERO]/CE du "[ex.2 janvier 2018]" du Conseil d'Etat ;
 - Publication à titre d'information au JOPIF n° [NUMERO]spécial du "[ex.2 janvier 2018]".
-

Article LP 1. - L'alinéa 3 de l'article LP. 1^{er} de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 est modifié comme suit : les termes « sociétés d'économie mixte communales » sont remplacés par les termes « *entreprises publiques locales associant des communes* ».

Article LP 2. - Il est inséré après le premier alinéa de l'article LP.20 de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 un alinéa nouveau ainsi rédigé :

« Lorsque le demandeur est un établissement public, cet état récapitulatif peut être accompagné de documents estimatifs détaillés, datés et signés par l'organisme, clairement identifié, qui les a établis. »

Article LP 3. - A la fin de l'alinéa 2 de l'article LP. 24 de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017, le mot « devis » est remplacé par les termes « *montant estimé du projet* ».

Article LP 4. - Il est inséré après les dispositions de l'article LP.24 de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 les articles ainsi rédigés :

« Art. LP.24-1. — Les trois articles suivants déterminent les dispositions spécifiques aux établissements publics.

Art. LP.24-2. — Le montant des subventions ainsi déterminé revêt un caractère provisoire. Le montant peut être revu, par l'autorité compétente, à la suite des procédures de passation des marchés publics, avant la notification du ou des marchés au (ou aux) titulaire(s). Le montant de la subvention ainsi établi devient définitif.

Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les subventions peuvent être révisées dans le cas où des sujétions imprévues indépendantes de la volonté du bénéficiaire conduisent à une profonde remise en cause du montant revu à la suite des procédures de passation des marchés publics.

Art. LP.24-3. — Des demandes de subventions complémentaires peuvent être sollicitées dans les cas où les coûts d'objectifs de l'opération précédemment financée se trouvent modifiés.

Art. LP.24-4. — Le montant des subventions attribuées ne peut être supérieur au montant réel et justifié des dépenses concernées. Le cas échéant, le reversement du trop-perçu en est demandé au bénéficiaire. »

Article LP 5. - L'alinéa 2 de l'article LP.40 de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 est ainsi rédigé :
« Au sens du présent article, sont considérées comme sociétés de droit privé en difficulté, les sociétés dont les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social et celles faisant l'objet d'une procédure collective. »

Article LP 6. - Les alinéas 2 à 6 de l'article LP.41 de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 sont abrogés.

Article LP 7. - Il est inséré après l'article LP.41 de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017, trois articles numérotés LP.41-1 à LP.41-3 ainsi rédigés :

« Art. LP. 41-1.— Pour les sociétés de droit privé dans lesquelles la Polynésie française ne détient aucune participation, l'emprunt ne peut être garanti au-delà de 30 % de son montant.

Pour les sociétés de droit privé dans lesquelles la Polynésie française détient une participation, l'emprunt ne peut être garanti au-delà de 50 % de son montant.

La limitation prévue à l'alinéa précédent est portée à 85 % du montant de l'emprunt lorsqu'une société d'économie mixte concourt, par des investissements mobiliers et/ou immobiliers, à l'amélioration de la desserte aérienne ou maritime de la Polynésie française ou lorsqu'il s'agit de confier à une société d'économie mixte la réalisation pour le compte de la Polynésie française d'une opération d'aménagement. Cette opération d'aménagement est définie comme ayant pour objet de mettre en œuvre la politique de l'habitat de la Polynésie française, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes privés de logement social relevant de la loi du Pays n°2016-34 du 29 août 2016 relative aux

organismes privés de logement social ou les sociétés d'économie mixte, réalisées avec le bénéfice de prêts adossés à des ressources défiscalisées, à des fonds d'épargne et/ou à l'épargne réglementée, la Polynésie française peut garantir la totalité du montant de l'emprunt jusqu'à deux (2) milliards de francs Pacifique par opérateur.

Art. LP. 41-2.— La somme des annuités à échoir au cours de l'exercice relatives aux emprunts déjà garantis au profit d'un même débiteur, majorée du montant de la première annuité entière du nouveau concours à garantir au profit dudit débiteur, ne pourra excéder 10 % de la capacité de garantie de la Polynésie française.

Art. LP. 41-3.— Les limites prévues aux articles LP.41., LP.41-1. et LP.41-2 sont cumulatives. »

Article LP 8. - Il est inséré après l'article LP.43. de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 un article LP 43-1. ainsi rédigé :

« Art. LP. 43-1.— L'article LP.43. ne s'applique pas aux organismes privés de logement social relevant de la loi du Pays n°2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social ni aux sociétés d'économie mixte, bénéficiaires de la garantie de la Polynésie française pour leurs emprunts adossés à des ressources défiscalisées, à des fonds d'épargne et/ou à l'épargne réglementée dans le cadre des opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements.

En contrepartie du service rendu, 5% minimum des surfaces habitables sont soumises au droit de réservation préférentiel au bénéfice des organismes ayant pour objet la gestion locative solidaire de biens immobiliers pour soutenir les ménages en difficultés financières à se loger convenablement et pour les accompagner dans un projet de vie. »

Article LP 9. - Le 2° alinéa de l'article LP 44. de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 est modifié comme suit :

- Le nombre « 2043 » est remplacé par le nombre « 2039 » ;

- Le membre de phrase « à la date de l'entrée en vigueur de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française » après Polynésie française, est supprimé.

Article LP 10. - L'article LP.45. de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 est ainsi rédigé :

« Art. LP. 45.— La Polynésie française peut garantir l'intégralité des engagements de la filiale de la société publique dont elle détient des participations et dont l'objet est de contribuer, par l'intermédiaire de ladite filiale, au financement des collectivités actionnaires, dans la limite de son encours de dette auprès de cette filiale.

Les conditions de mise en œuvre de cette garantie sont prévues par les statuts de la société et de sa filiale.

Le présent article n'est pas soumis aux dispositions des articles LP.39 à LP.43. »

Article LP 11. - Les modalités d'application de l'article LP.41-1 sont prévues par arrêtés pris en conseil des ministres.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

Le Président

Signé :

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Article LP. 1er.— La présente loi du pays a pour objet de définir, en application de l'article 144-III de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, les conditions et critères d'attribution des aides financières et garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes.</p> <p>Les aides financières et garanties d'emprunt aux syndicats mixtes ouverts communaux associant la Polynésie française sont régies par les dispositions de la présente loi du pays, à l'exception des concours financiers pour la réalisation d'opérations d'investissement qui sont régis par les articles LP. 3 à LP. 12 de la loi du pays n° 2010-14 du 8 novembre 2010 fixant le régime du concours financier de la Polynésie française aux communes et à leurs groupements.</p> <p>Les concours financiers de la Polynésie française aux autres syndicats mixtes ouverts communaux, aux sociétés d'économie mixte communales et aux établissements publics des communes sont régis par les articles LP. 3 à LP. 12 de la loi du pays n° 2010-14 du 8 novembre 2010 fixant le régime du concours financier de la Polynésie française aux communes et à leurs groupements.</p> <p>Les aides financières visées par la présente loi du pays comprennent les aides ou subventions qui donnent lieu à des versements financiers, les aides sous forme</p>	<p>TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les concours financiers de la Polynésie française aux autres syndicats mixtes ouverts communaux, aux <i>entreprises publiques locales associant des communes</i> et aux établissements publics des communes sont régis par les articles LP. 3 à LP. 12 de la loi du pays n° 2010-14 du 8 novembre 2010 fixant le régime du concours financier de la Polynésie française aux communes et à leurs groupements.</p>	<p>Demande de la DDC</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>d'avances et de prêts ainsi que les agréments accordés dans le cadre du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement prévu par le code des impôts.</p> <p>N'entrent pas dans le champ d'application de la présente loi du pays les exonérations fiscales, non fiscales ou douanières, les dégrèvements d'impôts et taxes et annulations de titres de recettes.</p>		
<p>TITRE II - INTERVENTIONS GENERALES CHAPITRE II – Subventions accordées pour une action particulière ou un programme d’actions</p> <p>Section II - Subventions destinées à la réalisation de projets d'investissement matériel ou immatériel</p>	<p>TITRE II - INTERVENTIONS GENERALES CHAPITRE II - Subventions accordées pour une action particulière ou un programme d’actions</p> <p>Section II - Subventions destinées à la réalisation de projets d'investissement matériel ou immatériel</p>	
<p>Art. LP. 20.— Les projets d'investissement sont subventionnés sur la base d'un état récapitulatif des estimations des dépenses relatives au projet tel qu'il a été produit à l'autorité compétente. Il est accompagné des devis estimatifs, s'il s'agit d'études ou de travaux, ou des factures proforma s'il s'agit d'équipements en matériels, outillage ou mobilier.</p> <p>Cet état récapitulatif comporte, en tant que de besoin, une marge pour imprévus.</p>	<p>Art. LP. 20.— Les projets d'investissement sont subventionnés sur la base d'un état récapitulatif des estimations des dépenses relatives au projet tel qu'il a été produit à l'autorité compétente. Il est accompagné des devis estimatifs, s'il s'agit d'études ou de travaux, ou des factures proforma s'il s'agit d'équipements en matériels, outillage ou mobilier.</p> <p>« Lorsque le demandeur est un établissement public, cet état récapitulatif peut être accompagné de documents estimatifs détaillés, datés et signés par l'organisme, clairement identifié, qui les a établis. »</p> <p>Cet état récapitulatif comporte, en tant que de besoin, une marge pour imprévus.</p>	<p>Il est inséré un alinéa nouveau permettant aux EP d'accompagner l'état récapitulatif des estimations de dépenses de « documents estimatifs détaillés » en lieu et place des « devis » ou des « proformas ».</p> <p>Toutefois ces documents estimatifs devront être détaillés, datés et signés. L'organisme émetteur devra être identifié. Il pourra s'agir de l'EP lui-même, s'il dispose des compétences en interne ou tout autre organisme public ou privé tel que des maîtres d'œuvre ou bureaux d'étude.</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>Art. LP. 24.— Le montant des subventions ainsi déterminé a un caractère définitif.</p> <p>Toutefois, les subventions peuvent être révisées dans le cas où des sujétions imprévues indépendantes de la volonté du bénéficiaire conduisent à une profonde remise en cause du devis.</p> <p>De même, le montant des subventions attribuées ne peut être supérieur au montant réel et justifié des dépenses concernées. Le cas échéant, le reversement du trop-perçu en est demandé au bénéficiaire.</p>	<p>Art. LP. 24.— Le montant des subventions ainsi déterminé a un caractère définitif.</p> <p>Toutefois, les subventions peuvent être révisées dans le cas où des sujétions imprévues indépendantes de la volonté du bénéficiaire conduisent à une profonde remise en cause du « <i>montant estimé du projet</i> ».</p> <p>De même, le montant des subventions attribuées ne peut être supérieur au montant réel et justifié des dépenses concernées. Le cas échéant, le reversement du trop-perçu en est demandé au bénéficiaire.</p> <p><i>Article LP.24-1. — Les trois articles suivants déterminent les dispositions spécifiques aux établissements publics.</i></p> <p><i>Article LP.24-2. —Le montant des subventions ainsi déterminé revêt un caractère provisoire. Le montant peut être revu, par l'autorité compétente, à la suite des procédures de passation des marchés publics, avant la notification du ou des marchés au (ou aux) titulaire(s). Le montant de la subvention ainsi établi devient définitif.</i></p> <p><i>Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les subventions peuvent être révisées dans le cas où des sujétions imprévues indépendantes de la volonté du bénéficiaire conduisent à une profonde remise en cause du montant revu à la suite des procédures de passation des marchés publics.</i></p> <p><i>Article LP.24-3. — Des subventions complémentaires</i></p>	<p>Modification de forme, il est plus cohérent et générique de viser le principe de l'estimation et non la pièce de l'estimation.</p> <p>Corpus spécifique aux EP qui sont soumis au code des marchés publics et dont la demande de devis avant le lancement de l'appel d'offres fait obstacle aux principes généraux de la commande publique.</p> <p>Ainsi, ces dispositions permettent de réviser le montant des subventions sollicité par les EP, après le résultat des appels d'offres, une faculté dérogatoire au droit commun où seules des sujétions imprévues et indépendantes de la volonté justifient la révision.</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
	<p><i>peuvent être accordées dans les cas où les coûts d'objectifs de l'opération précédemment financée se trouvent modifiés.</i></p> <p><i>Article LP.24-4. — Le montant des subventions attribuées ne peut être supérieur au montant réel et justifié des dépenses concernées. Le cas échéant, le reversement du trop-perçu en est demandé au bénéficiaire. »</i></p>	<p>Par ailleurs, bien souvent, des interventions de la puissance publique viennent modifier les coûts d'objectifs de l'opération en cours. Cette disposition permet à l'EP de solliciter une subvention complémentaire pour couvrir l'opération.</p>
<p>TITRE III - INTERVENTIONS SPECIFIQUES CHAPITRE III – Octroi de garanties d'emprunt</p>	<p>TITRE III - INTERVENTIONS SPECIFIQUES CHAPITRE III – Octroi de garanties d'emprunt</p>	
<p>Art. LP. 40.— Outre la condition d'intérêt général, la Polynésie française ne peut accorder sa garantie d'emprunt aux sociétés de droit privé en difficulté et aux entreprises ayant des dettes fiscales auprès de l'administration de la Polynésie française.</p>	<p>Art. LP. 40.— Outre la condition d'intérêt général, la Polynésie française ne peut accorder sa garantie d'emprunt aux sociétés de droit privé en difficulté et aux entreprises ayant des dettes fiscales auprès de l'administration de la Polynésie française.</p>	
<p>Les sociétés de droit privé en difficulté, au sens du présent article, sont les sociétés déclarées en état de cessation de paiement et, <i>a fortiori</i>, en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire.</p>	<p><i>Au sens du présent article, sont considérées comme sociétés de droit privé en difficulté, les sociétés dont les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social et celles faisant l'objet d'une procédure collective.</i></p>	<p>Afin de limiter les risques financiers, et préserver la PF de tout risque soutien abusif, il est nécessaire de mieux encadrer la notion de société en difficulté.</p>
<p>Art. LP. 41.— Le montant total des annuités à échoir au cours de l'exercice relatives à des emprunts déjà garantis, majoré du montant de la première annuité entière du nouveau concours garanti et du montant des annuités de la dette de la Polynésie française, ne pourra excéder 20 % des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget de la Polynésie française du dernier exercice clos,</p>	<p>Art. LP. 41.— Le montant total des annuités à échoir au cours de l'exercice relatives à des emprunts déjà garantis, majoré du montant de la première annuité entière du nouveau concours garanti et du montant des annuités de la dette de la Polynésie française, ne pourra excéder 20 % des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget de la Polynésie française du dernier exercice clos, hors</p>	<p>1^{er} alinéa = Ratio du plafonnement du risque (ou capacité de garantie) Sans changement</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>hors dotations, participations, subventions reçues, produits financiers et produits exceptionnels. Les recettes réelles de la section de fonctionnement correspondent aux recettes budgétaires hors écritures d'ordre. Ce plafond constitue la capacité de garantie de la Polynésie française.</p> <p>Pour les sociétés de droit privé dans lesquelles la Polynésie française ne détient aucune participation, l'emprunt ne peut être garanti au-delà de 30 % de son montant.</p> <p>Pour les sociétés de droit privé dans lesquelles la Polynésie française détient une participation, l'emprunt ne peut être garanti au-delà de 50 % de son montant.</p> <p>La limitation prévue à l'alinéa précédent est portée à 85 % du montant de l'emprunt lorsqu'une société d'économie mixte concourt, par des investissements mobiliers et/ou immobiliers, à l'amélioration de la desserte aérienne ou maritime de la Polynésie française ou lorsqu'il s'agit de confier à une société d'économie mixte la réalisation pour le compte de la Polynésie française d'une opération d'aménagement. Cette opération d'aménagement est définie comme ayant pour objet de mettre en œuvre la politique de l'habitat de la Polynésie française, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la reconstruction urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le</p>	<p>dotations, participations, subventions reçues, produits financiers et produits exceptionnels. Les recettes réelles de la section de fonctionnement correspondent aux recettes budgétaires hors écritures d'ordre. Ce plafond constitue la capacité de garantie de la Polynésie française.</p> <p><i>Art. LP. 41-1. — Pour les sociétés de droit privé dans lesquelles la Polynésie française ne détient aucune participation, l'emprunt ne peut être garanti au-delà de 30 % de son montant.</i></p> <p><i>Pour les sociétés de droit privé dans lesquelles la Polynésie française détient une participation, l'emprunt ne peut être garanti au-delà de 50 % de son montant.</i></p> <p><i>La limitation prévue à l'alinéa précédent est portée à 85 % du montant de l'emprunt lorsqu'une société d'économie mixte concourt, par des investissements mobiliers et/ou immobiliers, à l'amélioration de la desserte aérienne ou maritime de la Polynésie française ou lorsqu'il s'agit de confier à une société d'économie mixte la réalisation pour le compte de la Polynésie française d'une opération d'aménagement. Cette opération d'aménagement est définie comme ayant pour objet de mettre en œuvre la politique de l'habitat de la Polynésie française, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la reconstruction urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou</i></p>	<p>2° alinéa devient l'article LP. 41-1.- il a trait au ratio de partage du risque (éviter un transfert de risques trop important sur la Polynésie française, il s'agit de partager le risque entre l'établissement de crédit et le Pays.</p> <p>Pas de modification, ici on parle plus d'aménagement de la politique de l'habitat</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.</p> <p>En outre, la somme des annuités à échoir au cours de l'exercice relatives aux emprunts déjà garantis au profit d'un même débiteur, majorée du montant de la première annuité entière du nouveau concours à garantir au profit dudit débiteur, ne pourra excéder 10 % de la capacité de garantie de la Polynésie française.</p> <p>Ces limites sont cumulatives.</p> <p>Art. LP. 42.— La Polynésie française doit constituer une réserve de garantie pour assurer les concours financiers accordés aux organismes visés dans la présente loi du pays.</p>	<p><i>non bâti et les espaces naturels.</i></p> <p><i>Pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes privés de logement social relevant de la loi du Pays n°2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social ou les sociétés d'économie mixte, réalisées avec le bénéfice de prêts adossés à des ressources défiscalisées, à des fonds d'épargne et/ou à l'épargne réglementée, la Polynésie française peut garantir la totalité du montant de l'emprunt jusqu'à deux (2) milliards de francs Pacifique par opérateur.</i></p> <p>Art. LP. 41-2.— En outre; La somme des annuités à échoir au cours de l'exercice relatives aux emprunts déjà garantis au profit d'un même débiteur, majorée du montant de la première annuité entière du nouveau concours à garantir au profit dudit débiteur, ne pourra excéder 10 % de la capacité de garantie de la Polynésie française.</p> <p><i>Art. LP. 41-3.— Les limites prévues aux articles LP.41., LP.41-1. et LP.41-2 sont cumulatives.</i></p>	<p>Il est créé une catégorie à part pour les opérations de logements destinés aux ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché et financées par des emprunts dits réglementés, quelque soit la nature juridique de la société (droit privé sans participation ou avec participation de la Polynésie française).</p> <p>Pour cette catégorie, la Polynésie française pourra garantir la totalité des emprunts dits « réglementés » dans la limite de 2 milliards par opérateur.</p> <p>Le 5^e alinéa devient art. LP. 41-2.-, il a trait au ratio de division du risque. Il s'agit d'éviter de lier les risques au sort d'une seule société.</p> <p>6^e alinéa devient art. LP. 41-3.- La rédaction est précisée</p> <p>Sans changement</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>La réserve de garantie doit être dotée à hauteur de 20 % au moins de l'encours avalisé.</p>	<p>Art. LP. 43.— La Polynésie française perçoit une rémunération en contrepartie du service rendu ; les établissements publics de la Polynésie française dont le budget annuel de fonctionnement est alimenté à moins de 50 % par une subvention de la Polynésie française ou les sociétés de droit privé, bénéficiaires de la garantie de la Polynésie française pour leurs emprunts, doivent acquitter cette commission chaque année, pendant la durée de la garantie.</p> <p>Le taux annuel de cette commission est de 1 % du montant de l'encours restant dû sur l'emprunt avalisé.</p>	
<p>Art. LP. 43.— La Polynésie française perçoit une rémunération en contrepartie du service rendu ; les établissements publics de la Polynésie française dont le budget annuel de fonctionnement est alimenté à moins de 50 % par une subvention de la Polynésie française ou les sociétés de droit privé, bénéficiaires de la garantie de la Polynésie française pour leurs emprunts, doivent acquitter cette commission chaque année, pendant la durée de la garantie.</p> <p>Le taux annuel de cette commission est de 1 % du montant de l'encours restant dû sur l'emprunt avalisé.</p>	<p>Art. LP. 43-1.— L'article LP.43. ne s'applique pas aux organismes privés de logement social relevant de la loi du Pays n°2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social ni aux sociétés d'économie mixte, bénéficiaires de la garantie de la Polynésie française pour leurs emprunts adossés à des ressources défiscalisées, à des fonds d'épargne et/ou à l'épargne réglementée dans le cadre des opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements.</p> <p>En contrepartie du service rendu, 5% minimum des surfaces habitables sont soumises au droit de réservation préférentiel au bénéfice des organismes ayant pour objet la gestion locative solidaire de biens immobiliers pour soutenir les ménages en difficultés financières à se loger</p>	<p>Les bénéficiaires d'emprunts « réglementés » garantis par la Pf sont exonérés du paiement de la commission de 1%.</p> <p>En contrepartie, 5% minimum des surfaces habitables sont soumises au droit de réservation préférentiel aux organismes ayant pour objet la gestion locative solidaire de biens immobiliers pour soutenir les ménages en difficultés</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>Art. LP 44.— Dans le cas où le débiteur principal ne satisfait pas à ses obligations, la Polynésie française devra effectuer elle-même le règlement des intérêts et le remboursement des échéances d'amortissement prévues par le contrat d'emprunt et la convention passée entre la Polynésie française et le bénéficiaire.</p> <p>Les règles applicables à la mise en jeu de la garantie ou du cautionnement sont définies par les articles 2021 à 2043 du code civil dans sa version applicable en Polynésie française à la date de l'entrée en vigueur de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française.</p> <p>Le prêteur a l'obligation d'informer la Polynésie française de la mise en jeu de la garantie d'emprunt.</p> <p>Sauf cas de déchéance du terme invoquée par le prêteur, la mise en jeu des garanties accordées par la Polynésie française peut porter, au choix de celle-ci, soit sur la totalité du concours garanti, soit sur les annuités déterminées par l'échéance contractuelle.</p>	<p><i>convenablement et pour les accompagner dans un projet de vie.</i></p> <p>Art. LP 44. — Dans le cas où le débiteur principal ne satisfait pas à ses obligations, la Polynésie française devra effectuer elle-même le règlement des intérêts et le remboursement des échéances d'amortissement prévues par le contrat d'emprunt et la convention passée entre la Polynésie française et le bénéficiaire.</p> <p>Les règles applicables à la mise en jeu de la garantie ou du cautionnement sont définies par les articles 2021 à 2043 « 2039 » du code civil dans sa version applicable en Polynésie française à la date de l'entrée en vigueur de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française.</p> <p>Le prêteur a l'obligation d'informer la Polynésie française de la mise en jeu de la garantie d'emprunt.</p> <p>Sauf cas de déchéance du terme invoquée par le prêteur, la mise en jeu des garanties accordées par la Polynésie française peut porter, au choix de celle-ci, soit sur la totalité du concours garanti, soit sur les annuités déterminées par l'échéance contractuelle.</p>	<p>financières à se loger convenablement et pour les accompagner dans un projet de vie. Toutefois, si l'opération a fait appel à la défiscalisation nationale, ce droit s'appliquera qu'après le transfert de propriété à l'opérateur local. Un arrêté en conseil des ministres viendra préciser la modalité d'application.</p> <p>A la lecture du code civil, il me semble que les articles 2040 à 2043 ne sont pas pertinents dans le cas des garanties d'emprunts :</p> <p>« Chapitre IV : De la caution légale et de la caution judiciaire. (Articles 2040 à 2043)</p> <p>Article 2040 : Toutes les fois qu'une personne est obligée, par la loi ou par une condamnation, à fournir une caution, la caution offerte doit remplir les conditions prescrites par les articles 2018 et 2019. Lorsqu'il s'agit d'un cautionnement judiciaire, la caution doit, en outre, être susceptible de contrainte par corps.</p> <p>Article 2041 : Celui qui ne peut pas trouver une caution est reçu à donner à sa place un gage en nantissement suffisant.</p> <p>Article 2042 : La caution judiciaire ne peut point demander la discussion du débiteur principal.</p> <p>Article 2043 : Celui qui a simplement cautionné la caution judiciaire, ne peut demander la discussion du débiteur principal et</p>

Projet de modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017
Tableau comparatif

LP 2017-32 en vigueur	Projet de loi du pays	Observations
<p>Art. LP. 45.— Par dérogation aux dispositions des articles LP. 39 à LP. 44, la Polynésie française peut garantir l'intégralité des engagements de la filiale mentionnée à l'article L. 1611-3-2 du code général des collectivités territoriales en vigueur en Polynésie française dans la limite de son encours de dette auprès de cette filiale.</p> <p>Les modalités de mise en œuvre de cette garantie sont précisées dans les statuts des deux sociétés mentionnées à l'article L. 1611-3-2 du code général des collectivités territoriales en vigueur en Polynésie française.</p>	<p><i>Art. LP.45. — La Polynésie française peut garantir l'intégralité des engagements de la filiale de la société publique dont elle détient des participations et dont l'objet est de contribuer, par l'intermédiaire de ladite filiale, au financement des collectivités actionnaires, dans la limite de son encours de dette auprès de cette filiale.</i></p> <p><i>Les conditions de mise en œuvre de cette garantie sont précisées par les statuts la société et de sa filiale.</i></p> <p><i>Le présent article n'est pas soumis aux dispositions des articles LP.39 à LP.43.</i></p>	<p><i>de la caution. »</i></p> <p>La formulation en cours fait référence à un article du code général des collectivités territoriales qui ne s'applique à la collectivité « Polynésie française ».</p>

AVIS

Vu les dispositions de l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la saisine n° **2611/PR du 3 mai 2024** du Président de la Polynésie française reçue le **6 mai 2024**, sollicitant l'avis du CESEC sur **un projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017, définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi de garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes ;**

Vu la décision du bureau réuni le **7 mai 2024 ;**

Vu le projet d'avis de la commission « Économie » en date du **30 mai 2024 ;**

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **5 juin 2024**, l'avis dont la teneur suit :

I - OBJET DE LA SAISINE

Le Président de la Polynésie française soumet à l'avis du Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel (CESEC) de la Polynésie française, un projet de loi du pays modifiant la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi de garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes.

II – CONTEXTE ET OBJECTIFS

Se loger en Polynésie française est un défi en raison de l'offre disponible réduite de logements adaptés et du prix élevé tant à la location qu'à l'achat notamment sur l'île de Tahiti.

Dans le même temps, le nombre des résidences secondaires (incluant les meublés de tourisme de type Airbnb) a augmenté de 36,9 % entre 2017 et 2022, pour atteindre 9 200 logements¹. Autant de logements qui ne sont pas disponibles à la population pour sa résidence principale.

La difficulté de trouver un foyer concerne plus particulièrement les catégories sociales défavorisées dont les revenus sont compris, par convention, entre 0 et en-dessous de 2 SMIG² par mois mais également celles dites « intermédiaires » de 2 à 4 SMIG par mois.

Pour cette dernière catégorie, le Pays vise dans le cadre de sa Politique Publique de l'Habitat (PPH) 2021-2030³ la mise sur le marché locatif de 150 logements intermédiaires par an.

Le principal objectif du projet de loi du pays présenté concerne cette action de la PPH 2021-2030 au travers de la modification du régime d'octroi de garanties d'emprunt du Pays.

Les modalités de ce dispositif d'octroi de garanties d'emprunts sont définies par la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 modifiée, 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. Son article LP. 39 dispose que :

« La Polynésie française peut apporter sa garantie aux emprunts contractés par des établissements publics de la Polynésie française, par des sociétés d'économie mixte ou d'autres sociétés de droit privé à la condition que leur activité présente un caractère d'intérêt général pour la Polynésie française.

[...]

Seuls les emprunts à moyen ou long terme qui soutiennent le financement d'un projet contribuant au développement économique et au progrès social pourront bénéficier de la garantie de la Polynésie française. ».

Le Pays peut, dans le cadre de certains projets, garantir auprès de l'établissement de crédit le remboursement de l'emprunt à hauteur de sa contribution en cas de défaillance de l'emprunteur.

Les dispositions actuelles relatives au montant maximal de garantie d'emprunt que peut accorder le Pays pour le secteur du logement par rapport au montant de l'emprunt sont ainsi rappelées dans l'exposé des motifs :

« Dans le texte actuel, la limite est de 30% pour les sociétés dans laquelle le Pays n'a aucune participation et 50% si le Pays détient au moins une part du capital social. Pour les SEM, la limite est de 85% lorsque la société œuvre dans le domaine de l'amélioration de la desserte aérienne ou de l'aménagement [comprenant le logement]. ».

¹ Points référence de la Polynésie française n° 1396 – février 2024 de l'ISPF : « Le recensement de la population en Polynésie française en 2022 », Institut de la Statistique de la Polynésie française.

² SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti de 173 181 F CFP brut par mois depuis le 1^{er} mai 2024.

³ Délibération n° 2021-129 APF du 9 décembre 2021 portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030.

Le projet de loi du pays prévoit de porter cette limite de garantie à 100 % pour le logement intermédiaire financé sous conditions dans le cadre de prêts entre la Banque des Territoires⁴ et les entités relevant de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de logement social ou les sociétés d'économie mixte.

Par ce relèvement ciblé de la garantie d'emprunt, il s'agit pour le Pays de faciliter la contractualisation des prêts concernés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements intermédiaires.

La réglementation projetée comporte également d'autres modifications de nature à actualiser la rédaction de la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 modifiée.

III - OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

Le présent projet de loi du pays soumis à l'examen du CESEC appelle les observations et recommandations suivantes.

III – 1. Un soutien au développement du parc de logements intermédiaires à la location

Aux termes de l'exposé des motifs, ce projet réglementaire : *« traduit la volonté du gouvernement de soutenir les programmes de construction de logements intermédiaires financés par des prêts dit réglementés qui permet non seulement des taux d'intérêts relativement bas mais également un amortissement sur une très longue durée »*.

III – 1. 1. Un nécessaire soutien

L'apport d'une garantie d'emprunt (pouvant aller jusqu'à la totalité du montant du prêt de la Banque des Territoires) par l'autorité compétente en matière de logement est un schéma classique déjà éprouvé en métropole.

Le CESEC relève toutefois que la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) intervient en métropole également dans ce schéma de financement en contribuant au travers, elle aussi, d'une garantie d'emprunt au maximum de 20 % du montant du prêt.

D'après les auteurs du projet de texte et les représentants de l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH⁵), la participation de la CGLLS est prévue dans un futur proche (2 ans). Elle est conditionnée par une modification réglementaire métropolitaine par décret d'Etat. Un accord de principe aurait d'ores et déjà été obtenu.

Aussi, afin de permettre le démarrage dès à présent d'opérations identifiées aux conditions favorables proposées par la Banque des Territoires, le Pays fait le choix de pouvoir octroyer une garantie d'emprunt à 100 %.

Notre institution agréée le principe de cette mesure qui devrait générer une augmentation du nombre de logements intermédiaires locatifs.

Par ailleurs, ce dispositif de par la durée des prêts considérés (jusqu'à 40 ans pour le bâti et de 50 à 80 ans pour le foncier) permet de faire bénéficier aux futurs locataires de loyers réduits comparativement aux projets financés par les banques sur 20 à 25 ans.

De même, le Pays prévoit de renoncer à la rémunération de sa garantie d'emprunt qui est de 1 % afin que celle-ci ne soit pas répercutée sur les loyers.

⁴ Une direction de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

⁵ Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC).

Le CESEC reconnaît pleinement l'effet bénéfique des mesures projetées sur la maîtrise des prix des loyers⁶.

En outre, le projet de texte introduit la contrepartie d'une quote-part de mixité sociale à hauteur de 5 % de logements ainsi financés (cf. LP 8). Ces logements bénéficieront aux organismes ayant pour objet la gestion locative solidaire de biens immobiliers dont deux associations polynésiennes semblent d'ores et déjà fléchées⁷.

Si le CESEC n'ignore pas les difficultés de mise en œuvre de cette disposition par ces associations ni les contraintes du montage de défiscalisation (les 5 % seront disponibles à la fin de la période de défiscalisation), il s'inscrit dans le sens social de cette modalité.

III – 1. 2. Un environnement propice

III – 1. 2. 1. Une bonne capacité de garantie d'emprunt du Pays

En 2024, la capacité de garantie d'emprunt du Pays (soit 20 % des recettes réelles stables de la section de fonctionnement du budget de la Polynésie française) est de 26,5 milliards de F CFP.

Dans le même temps, d'après les rédacteurs du projet de texte, le besoin d'investissement par an pour 300 logements (locatif et à l'acquisition) inscrit à la PPH 2021-2030 serait de 5,6 milliards annuellement. La capacité financière du Pays en la matière serait donc satisfaisante.

Pour illustration, compte tenu des garanties d'emprunt déjà octroyées en 2024, la garantie d'emprunt disponible serait actuellement de 10,7 milliards de F CFP.

III – 1. 2. 2. Une adhésion des parties prenantes du secteur

Les Organismes Privés de Logement Social (OPLS) auditionnés par le CESEC sont favorables à la mesure envisagée et sont prêts à solliciter la garantie d'emprunt du Pays à hauteur de 100 %. Selon leurs dires, ceci devrait permettre de débloquer le marché sur ce segment de logements.

De plus, du fait des besoins importants sur le marché de l'immobilier, les acteurs entendus par l'institution ont mentionné que la présence d'une filiale d'un organisme public n'est pas de nature à distordre les règles de la concurrence.

III – 1. 3. Un ciblage sur le logement intermédiaire à inscrire dans le projet de loi du pays

Si le logement intermédiaire est clairement identifié dans l'exposé des motifs, le CESEC note que cette notion n'apparaît pas dans le projet de loi du pays.

En effet, l'article LP. 7 précise :

« Pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements réalisées par les organismes privés de logement social relevant de la loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social ou les sociétés d'économie mixte, réalisées avec le bénéfice de prêts adossés à des ressources défiscalisées, à des fonds d'épargne et/ou à l'épargne réglementée, la Polynésie française peut garantir la totalité du montant de l'emprunt jusqu'à deux (2) milliards de francs Pacifique par opérateur. ».

Cependant, par définition, les OPLS couvrent le logement strictement social mais aussi intermédiaire⁸.

De ce fait, la rédaction réglementaire ne semble pas limiter les nouvelles incitations au seul logement intermédiaire. Cette même considération est valable pour l'article LP. 8.

⁶ Le loyer mensuel d'un F4 pourrait ainsi être de l'ordre de 77 000 F CFP avec l'ensemble des aides directes et indirectes au lieu d'environ 140 000 F CFP (données Arana).

⁷ Rahu Ora - Agence Immobilière Sociale de Polynésie française (AISPF) et Aveia ora - Agence Immobilière Très Sociale de Polynésie française (AITSPF).

⁸ Ou « social-intermédiaire », cf. arrêté n° 1359 CM du 15 septembre 2016 modifié, portant application de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Le CESEC recommande l'inscription dans le projet de loi du pays du logement intermédiaire comme bénéficiaire des nouvelles dispositions.

À ce titre, l'institution rappelle que dans son avis n° 94/2022 du 3 janvier 2022 sur le projet de loi du pays modifiant la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de logement social, elle préconisait déjà : « *de définir plus précisément les critères permettant de distinguer le logement social du logement intermédiaire.* ».

III – 2. Pour un dispositif élargi afin d'exploiter pleinement les incitations offertes au logement intermédiaire

III – 2. 1. D'une expérimentation à améliorer

Pour le gouvernement, le projet réglementaire trouverait une application immédiate au travers de l'acquisition à terme de l'immeuble rénové « Mahana Roa »⁹.

Cette opération expérimentale est menée par l'OPLS « Arana » qui est une filiale¹⁰ de l'OPH. La présente modification réglementaire est donc vivement attendue pour une livraison-vente du bien à Arana prévue en août 2024.

Toutefois, de par son affiliation, la société Arana interroge.

D'une part, les auditions n'ont pas porté spécifiquement dans le détail sur le rôle de Arana notamment au regard de sa société-mère, l'OPH. L'institution n'a ainsi pas pu apprécier pleinement la répartition des compétences dans le modèle économique envisagé entre ces deux entités. Arana se présente comme une société financière bailleur locatif en tant que gestionnaire uniquement.

D'autre part, le CESEC s'interroge sur les garanties que peut présenter Arana quant à ses capacités notamment à recouvrer le règlement des loyers. Des éléments recueillis par le CESEC, le taux de recouvrement direct de l'OPH est de l'ordre de 40 %. Arana fonctionne actuellement avec une partie des moyens de l'OPH. Pour assurer le succès de l'opération, le CESEC recommande que les deux entités soient distinctes.

Arana a fait valoir que la clientèle n'était pas identique et que la politique de gestion (commission indépendante de sélection des ménages avec décision finale du promoteur privé, politique de recouvrement, application d'un surloyer en cas de dépassement des plafonds de revenus, capacité d'expulsion) ne souffrirait d'aucun passif en lien avec l'OPH. Le taux de recouvrement en métropole pour ce même type de ménages est de l'ordre de 98 %. Ce modèle économique a donc vocation à être autofinancé.

Le CESEC est vigilant quant aux garanties de succès de Arana au regard de l'historique de l'OPH qui reconnaît à ce jour ne plus être en capacité d'emprunter pour assurer ses missions.

Afin de participer à la dissociation entre la société-mère et sa filiale, il convient que les gouvernances respectives ne soient pas confondues.

Le CESEC recommande donc la distinction de l'équipe dirigeante de Arana de celle de l'OPH.

III – 2. 2. Pour une mise en œuvre globale avec le déplafonnement de la garantie d'emprunt par opérateur

Nonobstant ce cas particulier suscité mais dont la réussite en la matière pourrait dynamiser les actions ultérieures, la mesure envisagée doit contribuer à atteindre l'objectif de la PPH 2021-2030 de 150 logements intermédiaires à la location par an.

Or, le projet de texte prévoit de limiter la garantie d'emprunt du Pays à 2 milliards de F CFP par opérateur.

⁹ Soit 23 logements du studio au F4 dans le quartier Pamatai à Faa'a.

¹⁰ Sous la forme d'une Société par Actions Simplifiées (SAS).

Le CESEC relève que cette limite est un frein au développement de logements et est en inadéquation avec les besoins qui pour l'heure sont conséquents.

Le Conseil estime que cette limitation au projet de loi du pays n'est pas de nature à permettre l'émergence de projet d'envergure permettant de contribuer à atteindre annuellement l'objectif fixé par la PPH 2021-2030.

Aussi, le CESEC recommande la suppression du plafond de garantie d'emprunt par opérateur dans la loi du pays.

Ce plafonnement pourrait relever du périmètre d'un arrêté d'application pris en conseil des ministres ou intervenir au cas par cas dans l'évaluation des projets de demande de garantie d'emprunt soumis à la Polynésie française.

Il s'avère en l'occurrence, selon l'exposé des motifs, que :

« *Un arrêté en conseil des ministres (article LP 11.) viendra préciser les modalités d'application de la loi de Pays, à savoir :*

- *Les critères objectifs d'octroi, tels que l'implantation de l'opération, les besoins de la population, la cohérence de l'opération avec la politique publique de l'habitat 2021- 2030, la prise en compte du développement durable... ; ».*

Pour le Conseil, cet arrêté devra ainsi garantir l'égalité de traitement entre les OPLS dans le cadre de la mise en œuvre de ce nouveau modèle économique tout comme établir les pénalités en cas de sortie du dispositif.

III – 2. 3. Des projets associatifs œuvrant dans le logement social

De ses entrevues, l'institution a eu connaissance du projet d'une association d'acquisition d'un immeuble à des fins de logement social. Les dispositions envisagées pour la garantie d'emprunt du Pays pourraient servir utilement ce projet d'intérêt public.

Aussi, le CESEC invite les autorités à une réflexion visant à permettre aux associations reconnues d'utilité publique et dans le cadre strict du logement social de bénéficier du modèle économique proposé par la loi du pays.

III – 2. 4. De la vente de logements intermédiaires

L'objectif confondu du nombre de logements intermédiaires par an à la PPH 2021-2030 est de 300 (150 à la location et 150 à la vente).

Les dispositions du projet de texte discuté sont centrées, selon l'exposé des motifs, sur le marché locatif. L'institution regrette que l'accession à la propriété de logements intermédiaires, dont l'objectif quantitatif est équivalent et tout aussi important que celui relatif à la location au sein de la PPH 2021-2030, ne soit pas incitée à travers cette modification réglementaire.

Alors que l'accès au logement devient de plus en plus difficile, le modèle du « parcours résidentiel », depuis les différents régimes de location jusqu'à l'accès à la propriété, est remis en cause.

Si les opérateurs considèrent pour des raisons de pragmatisme que le développement du parc locatif intermédiaire doit constituer une première étape, **le CESEC estime que l'achat d'un logement intermédiaire doit être une priorité.**

De plus, l'accession à la propriété au même titre que l'importance d'avoir un emploi est pour le CESEC l'une des conditions à remplir pour mieux lutter contre la pauvreté¹¹.

¹¹ Autosaisine du CESEC en cours sur « La Polynésie française, une société à deux vitesses : vers un modèle social plus juste ».

Aussi, le CESEC recommande l'examen rapide des modalités d'incitation au développement de logements intermédiaires destinés à la vente.

IV - CONCLUSION

L'objectif d'intérêt général défini par la Politique Publique de l'Habitat 2021-2030¹² de logements intermédiaires par an pour les ménages dont les revenus par mois sont compris entre 2 et 4 SMIG est ambitieux compte tenu de la faible dynamique de production dans ce domaine. L'opérateur public, l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH), a atteint ses limites et force est de constater qu'il n'est plus en mesure aujourd'hui d'emprunter pour financer ses projets.

En réponse à ce besoin, le Pays souhaite en octroyant sa garantie d'emprunt en totalité permettre le développement des prêts de la Banque des Territoires à un taux d'intérêt bas et sur une durée très longue par rapport aux conditions du marché.

Ce modèle économique, à l'attractivité d'investissement améliorée, doit permettre aux Opérateurs Privés de Logement Social (OPLS) de créer des logements intermédiaires, avec des loyers abordables.

Par conséquent, au-delà de la démarche parapublique entreprise par Arana filiale de l'OPH, c'est l'initiative privée qui conditionne la réussite du dispositif. L'égal accès à cet outil par l'ensemble des opérateurs doit donc être garanti.

Aussi, le CESEC adhère à l'évolution réglementaire principale présentée au projet de loi du pays et propose les recommandations suivantes :

- **l'inscription dans le projet de loi du pays du logement intermédiaire comme bénéficiaire des nouvelles dispositions ;**
- **la distinction de l'équipe dirigeante de Arana de celle de l'OPH ;**
- **la suppression du plafond de garantie d'emprunt par opérateur dans la loi du pays ;**
- **l'examen rapide des modalités d'incitation au développement de logements intermédiaires destinés à la vente.**

Par conséquent, et sous réserve des observations et recommandations qui précèdent, le Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel émet un **avis favorable** au projet de loi du pays modifiant la loi du pays n° 2017-32 du 2 novembre 2017 définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi de garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes.

¹² Voir notamment l'Avis du CESEC n° 78/2021 du 31 août 2021 sur le projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française.

SCRUTIN

Nombre de votants :	43
Pour :	43
Contre :	00
Abstention :	00

ONT VOTÉ POUR : 43

Représentants des entrepreneurs

01	BENHAMZA	Jean-François
02	LABBEYI	Sandra
03	LAO	Diego
04	MOSSER	Thierry
05	NOUVEAU	Heirangi
06	PLEE	Christophe
07	ROIHAU	Andréa
08	TREBUCQ	Isabelle
09	TROUILLET	Mere

Représentants des salariés

01	FONG	Félix
02	GALENON	Patrick
03	ONCINS	Jean-Michel
04	POHUE	Patrice
05	TAEATUA	Edgar
06	TEHEI	Vairea
07	TERIINOHORAI	Atonia
08	TEUIAU	Avaiki
09	TIFFENAT	Lucie
10	YIENG KOW	Diana

Représentants du développement

01	ELLACOTT	Stanley
02	LAI	Marguerite
03	MAAMAATUAIAHUTAPU	Moana
04	MONTFORT	Christophe
05	ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
06	THEURIER	Alain
07	UTIA	Ina

Représentants de la cohésion sociale et de la vie collective

01	BAMBRIDGE	Maiana
02	CARILLO	Joël
03	CHUNG TIEN	Tahia
04	FOLITUU	Makalio
05	KAMIA	Henriette
06	LUCIANI	Karel
07	NORMAND	Léna
08	PORLIER	Teikinui
09	PROVOST	Louis
10	RAOULX	Raymonde
11	TERIITERAAHAUMEA	Patricia
12	VITRAC	Marotea

Représentants des archipels

01 BARSINAS
02 BUTTAUD
03 HAUATA
04 NESA
05 WANE

Marc
Thierry
Maximilien
Martine
Maeva

6 (six) réunions tenues les :
14, 15, 16, 17, 21 et 30 mai 2024
par la commission « Économie »
dont la composition suit :

MEMBRE DE DROIT

Madame Voltina ROOMATAAROA-DAUPHIN, Présidente du CESEC

BUREAU

- | | | |
|------------|---------------|-----------------|
| ▪ BENHAMZA | Jean-François | Président |
| ▪ TIFFENAT | Lucie | Vice-présidente |
| ▪ KAMIA | Henriette | Secrétaire |

RAPPORTEURS

- | | |
|------------|-------|
| ▪ TIFFENAT | Lucie |
| ▪ FONG | Félix |

MEMBRES

- | | |
|-------------------|------------|
| ▪ ANTOINE-MICHARD | Maxime |
| ▪ CARILLO | Joël |
| ▪ BUTTAUD | Thierry |
| ▪ CHUNG TIEN | Tahia |
| ▪ DROLLET | Florence |
| ▪ ELLACOTT | Stanley |
| ▪ FOLITUU | Makalio |
| ▪ GALENON | Patrick |
| ▪ MONTFORT | Christophe |
| ▪ NESA | Martine |
| ▪ PEREYRE | Moea |
| ▪ PLEE | Christophe |
| ▪ PROVOST | Louis |
| ▪ RAOULX | Raymonde |
| ▪ SOMMERS | Eugène |
| ▪ TAEATUA | Edgar |
| ▪ TEFAATAU | Karl |
| ▪ TEMAURI | Yvette |
| ▪ TERIINOHORAI | Atonia |
| ▪ TROUILLET | Mere |
| ▪ UTIA | Ina |
| ▪ VIVISH | Manate |
| ▪ WANE | Maeva |

MEMBRE AYANT ÉGALEMENT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX

- | | |
|----------|------------|
| ▪ HAUATA | Maximilien |
|----------|------------|

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

- | | | |
|-------------|-----------|--------------------------------------|
| ▪ BONNETTE | Alexa | Secrétaire générale |
| ▪ NAUTA | Flora | Secrétaire générale adjointe |
| ▪ DOS ANJOS | Sébastien | Conseiller technique |
| ▪ NORDMAN | Avearii | Responsable du secrétariat de séance |
| ▪ BIZIEN | Alizée | Secrétaire de séance |

LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

La Présidente du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française,

Le Président et les membres de la commission « Économie » remercient, pour leur contribution à

l'élaboration du présent avis,

Particulièrement,

- ✚ Au titre du Ministère des solidarités et du logement, en charge de l'aménagement, de la famille, de la condition féminine et des personnes non autonomes (MSF) :
 - **Madame Tauhani DROLLET**, conseillère technique
- ✚ Au titre Ministère de l'économie, du budget et des finances, en charge des énergies (MEF) :
 - **Monsieur Hervé VARET**, directeur de cabinet
- ✚ Au titre de la Commission de contrôle budgétaire et financier (CCBF) de l'Assemblée de la Polynésie française (APF) :
 - **Madame Maurea MAAMAATUAIAHUTAPU**, présidente
 - **Madame Heipua FIRUU-MAITERE**, collaboratrice
- ✚ Au titre de la Délégation pour le développement des communes (DDC) :
 - **Madame Lisa JUVENTIN**, cheffe de service
 - **Madame Reva TETUANUI**, chargée de mission
- ✚ Au titre de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) :
 - **Monsieur Oraihoomana TEURURAI**, directeur
 - **Madame Tevaite VAIANUI**, cheffe de projet « financement et économie de l'habitat »
- ✚ Au titre de la Direction du budget et des finances (DBF) :
 - **Madame Sandra SHAN SEI FAN**, directrice
 - **Madame Sylvie YU CHIP LIN**, adjointe au chef du bureau performance et risques budgétaire
- ✚ Au titre de l'Office polynésien de l'habitat (OPH) :
 - **Monsieur Mike AH-TCHOY**, directeur général par intérim
 - **Monsieur Toriki ATENI**, directeur général adjoint
 - **Madame Sandra EBB-TREBOUTA**, conseillère du directeur général
 - **Monsieur Simon POCHARD**, directeur financier et comptable
 - **Madame Hinamoe PALMER**, assistante de direction
- ✚ Au titre de l'Institut de la statistique en Polynésie française (ISPF) :
 - **Madame Nadine JOURDAN**, directrice
- ✚ Au titre de la Banque des territoires en Polynésie française :
 - **Monsieur Joris BEN-SAFI**, directeur
- ✚ Au titre de l'Agence Imagine promotion :
 - **Monsieur Franck ZERMATI**, président
- ✚ Au titre du promoteur immobilier « Newstone » :
 - **Monsieur Jean-Baptiste U**, co-gérant
 - **Monsieur Nicolas QUINTANA**, co-gérant
- ✚ Au titre de l'Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF) « Rahu ora » :
 - **Monsieur Jerry BIRET**, président