Chambre territoriale
des comptes
Polynésie française

Papeete, le - 3 OCT. 2022

Le président

à

Monsieur Jerry BIRET
Président du conseil d'administration
de l'association «RAHU ORA - Agence
immobilière sociale
de Polynésie française»

n° 2022- 354
Envoi dématérialisé avec accusé de réception

Objet : notification des observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de l'association « RAHU ORA - Agence immobilière sociale de Polynésie française ».

P.J. : un rapport d'observations définitives.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la juridiction sur la gestion de l'association « RAHU ORA - Agence immobilière sociale de Polynésie française » pour les exercices 2016 et suivants, pour lequel, à l'expiration du délai d'un mois prévu par l'article L. 272-66 du code des juridictions financières, la Chambre n'a reçu aucune réponse écrite destinée à être jointe.

Je vous rappelle que ce document revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger jusqu'à sa communication à votre assemblée délibérante. Il conviendra de l'inscrire à l'ordre du jour de sa plus proche réunion, au cours de laquelle il donnera lieu à débat. Dans cette perspective, le rapport sera joint à la convocation adressée à chacun de ses membres.

Dès la tenue de cette réunion, ce document peut être publié et communiqué aux tiers.

Enfin je vous précise qu'en application des dispositions de l'article R. 272-112 du code précité, le rapport d'observations est transmis au haut-commissaire de la République ainsi qu'au directeur local des finances publiques de la Polynésie française.

Jean-Luc LE MERCIER
Conseiller référendaire
à la Cour des Comptes

BP 331 - 98713 PAPEETE - TAHITI (rue Edouard Ahnne – immeuble Uupa) ☎ (689) 40 50 97 10 - 🖷 (689) 40 50 97 19 - Email : polynesiefrancaise@crtc.ccomptes.fr

Chambre territoriale des comptes
Polynésie française

RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

Rahu Ora - Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF)

Exercices 2016 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés, a été délibéré par la chambre 18 août 2022

BP 331 - 98713 PAPEETE TAHITI - Téléphone : 40 50 97 10 - Télécopie : 40 50 97 19
Email : polynesiefrancaise@crtc.ccomptes.fr ■ www.ccomptes.fr

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE 3
PARAU PU'ŌHURA'A 5
RECOMMANDATIONS 6
INTRODUCTION 7
1 LE CONTEXTE POLYNESIEN JUSTIFIANT LE RECOURS A L'AISPF 8
1.1 Les difficultés structurelles du logement social en Polynésie française 8
1.1.1 Un parc de logements sociaux toujours insuffisant 8
1.1.2 Des aides au logement inexistantes pour le secteur privé 10
1.1.3 Un marché locatif privé très segmenté et en concurrence avec la location saisonnière 12
1.2 La présentation de l'association 13
1.2.1 Une association inspirée des Agences Immobilières à Vocation Sociale métropolitaines 13
1.2.2 Une association pour le logement « des personnes en difficulté » 14
2 LA GOUVERNANCE DE L'ASSOCIATION 16
2.1 Le fonctionnement des instances 16
2.1.1 Une vie associative formalisée 16
2.1.2 Une gouvernance très resserrée 17
2.1.3 Des commissions pour procédures dérogatoires non utilisées 18
2.1.4 Une structure attachée à son indépendance 19
2.2 Les documents structurants 20
2.2.1 Un règlement intérieur actualisé 20
2.2.2 Des rapports annuels effectués 21
2.3 Les partenaires 23
2.3.1 L'OPH 23
2.3.2 Le Club Face 24
3 LE FONCTIONNEMENT DE L'AISPF 25
3.1 Les relations avec les bénéficiaires 25
3.1.1 Des opérations de recensement distinctes de celles d'instruction des candidatures 25
3.1.2 Les critères d'admission 26
3.1.3 Les obligations des bénéficiaires 34
3.1.4 La sortie des locataires du dispositif de l'AISPF 36
3.2 Les relations avec les propriétaires 38
3.2.1 L'intégration des logements au parc de l'AISPF 38
3.2.2 La sortie du bien du parc locatif 40
4 LE BUDGET ET LA FIABILITE DES COMPTES DE L'ASSOCIATION 41
4.1 Un budget surévalué 41
4.1.1 Une demande tardive de subventionnement 41
4.1.2 L'exécution insuffisante du budget 42
4.2 Des comptes fiables 43

4.2.1 La forme des comptes 43
4.2.2 Les écritures prudentielles 44
4.2.3 Le déploiement d'un contrôle interne 46
5 LA SITUATION FINANCIERE DE L'ASSOCIATION 47
5.1 Le résultat d'exploitation 47
5.1.1 Les produits 47
5.1.2 Les charges 48
5.1.3 Un résultat systématiquement bénéficiaire 52
5.2 Le bilan 53
5.2.1 L'actif 53
5.2.2 Le passif 54
5.2.3 La trésorerie 55
6 L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ASSIGNES A L'AISPF 57
6.1 Les activités 58
6.1.1 L'accompagnement des familles avec enfant 58
6.1.2 Les étudiants boursiers effectuant des études supérieures 59
6.1.3 Les jeunes travailleurs célibataires sans enfants âgés entre 18 et 30 ans 60
6.1.4 Un hébergement temporaire d'urgence de courte durée 61
6.2 Les rencontres avec les protagonistes du logement social 62
ANNEXES 64

SYNTHÈSE

Inspirée du modèle métropolitain des agences immobilières à vocation sociale (AIVS), l'agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF) créée en 2008 a pour objet de soutenir les bénéficiaires en difficulté financière (familles, étudiants boursiers, jeunes travailleurs) à se loger convenablement dans le parc immobilier privé et d'accompagner notamment les familles dans un projet de vie pour acquérir au bout de 24 mois une autonomie financière.

Chargée d'identifier des logements, de les louer et de les mettre à disposition en échange d'une contribution mensuelle financière modeste (représentant 1/3 du loyer pour les familles, 15 000 F CFP pour les étudiants et 20 000 F CFP pour les jeunes travailleurs), l'association fonctionne grâce à l'attribution conséquente d'une subvention du Pays qui représente en moyenne 80% de ses produits totaux chaque année.

Cette association, dont la gestion est globalement positive et l'utilité avérée, appelle cependant les remarques suivantes.

Fonctionnement

Ce dispositif, qui institue un système de garantie publique du paiement des loyers aux bailleurs privés, a permis d'augmenter considérablement le parc de logement proposé par l'AISPF entre 2016 et 2021 (de 141 à 248) et le nombre total de bénéficiaires suivis (de 164 à 305).

Pour autant, bien que le parc soit en forte croissance à partir de 2017 avec le doublement de la subvention annuelle qui lui était attribuée (subvention passée de 150 à 300 MF CFP) et malgré un déploiement progressif de ses moyens (renfort en personnel, agrandissement du siège, logiciel dédié…), l'AISPF ne parvient pas à utiliser intégralement la subvention octroyée chaque année par le Pays, sauf en 2021. Entre 2016 et 2021, l'AISPF ainsi consommé 1,37 MdF CFP sur les 1,65 MdF CFP, soit 83% des financements publics dédiés. La mise en place tardive des fonds, des dossiers transmis par les services sociaux non éligibles au dispositif de l'AISPF et des capacités malgré tout limitées de l'agence pour accompagner les bénéficiaires expliquent cette situation.

Les dossiers recensés par les services sociaux et instruits par l'AISPF, soumis à des conditions de ressource à ne pas dépasser, mettent en exergue une forte sélectivité, notamment pour le dispositif « familles ». En moyenne 45% des dossiers présentés reçoivent un avis favorable, en raison de la nécessité d'avoir des projets de vie solides et une solvabilité a minima des ménages pour ne pas mettre en péril le modèle économique de l'association (risque d'impayés). Ces deux éléments de sélection mériteraient d'être précisés dans le règlement intérieur afin d'objectiver davantage les décisions pour les personnes non retenues et les services sociaux qui la saisissent.

En 2021, à l'issue des deux ans du dispositif de l'AISPF, 52% des bénéficiaires « familles » de l'AISPF ont intégré le parc privé classique, 22% ont bénéficié d'une attribution de logement social et 26% ont dû retourner vivre en famille élargie.

Fiabilité et analyse financière

Les comptes de l'association, révisés par un expert-comptable et certifiés par un commissaire aux comptes, respectent les écritures prudentielles liées à son activité de location, notamment le risque de créances irrécouvrables, avec des impayés qui ne cessent de progresser sur la période sous revue. L'AISPF comptabilise plus de 37,7 MF CFP de créances douteuses au 31 décembre 2021.

Avec des frais de structure maîtrisés compte tenu d'outils adéquats, de procédures de contrôle interne et d'augmentation des charges de personnel proportionnelles à l'activité de l'agence, chaque année 84% des dépenses totales de l'AISPF sont consacrées effectivement aux logements des bénéficiaires.

Même si les charges de structure et de personnel de l'association ont augmenté, corrélativement à l'augmentation de son activité, le niveau de produits, particulièrement élevé chaque année, et une gestion prudente, lui permettent d'enregistrer systématiquement des résultats bénéficiaires. Au 31 décembre 2021, avec désormais plus de 344 MF CFP de fonds propres (reports à nouveau et résultats de l'année), ces derniers ont été multipliés par trois entre 2016 et 2021.

Une association n'ayant pas vocation à thésauriser, ces excédents doivent interpeller tant le financeur public que la gouvernance de l'association. Si l'AISPF justifie le niveau élevé de ses excédents annuels pour faire face, le cas échéant, à l'hypothèse d'une cessation du dispositif et la nécessité d'honorer les loyers, cette situation interpelle néanmoins soit sur un niveau de subvention annuelle à diminuer, quitte à réorienter une partie de l'enveloppe de 300 MF CFP vers d'autres acteurs du logement social (ex : au profit de l'agence immobilière très sociale de Polynésie française, AISTPF, dont le début d'activité est prévu en 2023), soit sur une augmentation nécessaire du parc locatif de l'AISPF.

Gouvernance et évolution

Fortement attachée à son indépendance, notamment sur la durée maximale du dispositif et son attachement à la culture du loyer, l'AISPF respecte les modalités de la gouvernance associative posées par ses statuts (fréquence des réunions, quorum, procès-verbal (PV)…). Elle gagnerait encore à élargir ses instances à d'autres acteurs locaux (ex : office polynésien de l'habitat (OPH), associations…) pour que son projet puisse évoluer. De la même manière, des indicateurs d'activité plus détaillés et une répartition analytique des coûts par rapport aux objectifs assignés conventionnellement faciliteraient l'appréciation des résultats annuels par le Pays.

Jouant son rôle d'amortisseur social compte tenu de l'insuffisance de logement sociaux proposés par l'OPH et les organismes de logements sociaux privés (OLSP), et d'un parc privé de la zone urbaine de Tahiti, encore inaccessible pour une partie des polynésiens, l'AISPF reste un modèle utile ayant toute sa place dans le cadre de la politique publique de l'habitat 2021-2030.

Elle ne saurait toutefois suppléer sur le long terme les carences des différents opérateurs de logement social ou des services sociaux pour d'autres populations plus fragiles (logement très social).

Seule cette version fait foi.

PARAU PU'ŌHURA'A

E 'āpe'e te pū patura'a tōtiare nō Porinetia Farani (AISPF) tei rahu hia i te matahiti 2008, i te mau ta'ata fifi moni tā rātou (mai te mau 'utuāfare, te mau pīahi pūtē, te mau taure'are'a rave 'ohipa 'āpī) nō te 'imi i te nohora'a maita'i i te fenua nei 'e nō te tauturu ihoā rā, i te mau 'utuāfare i roto i tā rātou 'ōpuara'a orara'a i roto i te maorora'a taime 24 'āva'e ia tae roa i te taime e tavini rātou. E rave teie ta'atira'a i te 'ohipa ia te moni tā te hau fenua e horo'a i ni'a i te faito 80 i ni'a i te hanere i te matahiti hō'ē. E nehenehe e parau ē, e fa'anahora'a faufa'a teie.

Noa atu te vai ra hō'ē mara'ara'a 'o te au patura'a fare mai te matahiti 2017 ia te hō'ē tāta'ipitira'a 'o te moni matahiti (150 tae i te 300 mirioni farane), aita te « AISPF » e fa'a'ohipa i te ta'ato'ara'a 'o te moni tā te Hau fenua e horo'a mai pauroa te matahiti, maoti noa i te matahiti 2021. Ua taupupu teie fa'anahora'a ia te taere 'o te horo'ara'a hia te moni, ia te mau pu'e parau i ha'apono hia nā te mau pū tōtiare aita e mana i te « AISPF » 'e ia te fifi 'o te pū nō te 'ape'era'a 'i te mau ta'ata fana'o

E tano paha ia, ia ha'apāpū hia te piti fa'ahepora'a nō te fāna'o i teie tauturu i roto i te pāpā ture 'o te pū nō te fa'a'ohiēra'a i te 'ohipa 'a te mau pū tōtiare 'e nō te horo'a ato'a ra i te tahi mau pahonora'a i te mau ta'ata 'aita i tāpe'a hia. Teie te fa'ahepora'a matamua : e titau hia e ha'apāpū maitē i te mau 'ōpuara'a nō te roara'a 'o te orara'a. 'E te piti : Ia vai noa hō'ē faito moni ha'iha'i roa i te fare moni nō te 'ūtuāfare.

Ua hi'opo'a hia te 'afata moni 'e te fa'aterera'a moni 'o te pū nā te hō'ē tahu'a mātutu faufa'a 'e te hō'ē tōmitēra faufa'a. E fā mai, e mea maita'i. Mea ha'apa'o maita'i hia te mau ha'amau'āra'a ia au i te mau fa'anahora'a tei fa'a'ohipa hia nei, te mau ture fa'aterera'a hi'opo'a pāpū 'e te māra'ara'a 'o te mau ha'amau'āra'a hono hia i te ha'a e rave hia nei i te pū. Tera ra, aita e mana tā te ta'atira'a nō te tāpe'a i te moni hau. E nehenehe paha ia te Hau fenua e hi'opo'a i teie pae. Tera ra, e ti'a paha te Hau fenua e te pū faatere o te ta'atira'a ia hi'opo'a e ia feruri i ni'a te moni hau e toe nei i roto i te afata a te ta'atira'a no te mea e ere teie te fā no te ta'atira'a e ha'aputu te moni.

Ua nape te pū i tōna tāvini i ni'a ihoa ra i te maorora'a 'o te fa'anahora'a 'e te parau nō te fare tārahu. Tera ra, mea maita'i paha ia ha'amau hia te tahi mau fa'anahora'a ia te tahi atu mau pū nō te ha'amaita'i fa'ahou ā. Hou atu, hō'ē tāpura 'o te mau ha'a tei tapupu maitē hia 'e hō'ē 'ōperera'a tātuha'a 'o te mau hāmau'āra'a ia au i te mau fā tei anihia 'e te Hau Fenua pauroa te matahiti.

'Āre'a, e vai te pū « AISPF » i te hō'ē ahūa maita'i 'e faufa'a nō te pae 'o te nohora'a mai 2021 tae roa atu 2030. Teie rā, aita oia e nehenehe e mono i ni'a i te maorora'a i te parau nō te fifi nohora'a 'e te 'ohipa 'a te mau pū tōtiare e rave nei i ni'a i te parau 'o te huira'atira fifi rahi (patura'a tōtiare hope).

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1 : Dès 2023, envisager un élargissement de la gouvernance de l'AISPF tout en maintenant son indépendance de gestion.

Recommandation n° 2 : Dès 2022, saisir les commissions prévues pour les situations dérogatoires.

Recommandation n° 3 : Dès 2022, détailler davantage les indicateurs d'activité de l'AISPF dans le rapport d'activité.

Recommandation n° 4 : Dès 2022, préciser les notions de projet de vie et de solvabilité dans le règlement intérieur de l'AISPF.

Recommandation n° 5 : Dès 2022, actualiser les plafonds des loyers par type de logement.

Recommandation n°6 : Dès 2022, distinguer dans le rapport d'activité les coûts analytiques par objectif conventionnel.

INTRODUCTION

L' article L. 272-6 du code des juridictions financières prévoit *que « La chambre territoriale des comptes peut contrôler les organismes, quel que soit leur statut juridique, auxquels les collectivités territoriales, leurs établissements publics ou les autres organismes relevant de sa compétence apportent un concours financier supérieur à 1 500 euros ou dans lesquels ils détiennent, séparément ou ensemble, plus de la moitié du capital ou des voix dans les organes délibérants, ou sur lesquels ils exercent, directement ou indirectement, un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion ».*

Le contrôle de l'association AISPF pour la période 2016-2021, a été inscrit au programme de la chambre territoriale des comptes pour l'année 2022.

Après un avis de compétence favorable émis le 13 janvier 2022 par le ministère public, le contrôle a été notifié le 17 janvier 2022 à M. Jerry BIRET, président de l'association depuis le 13 juin 2018. Il a été notifié le même jour à Mme Antonina BAMBRIDGE, présidente de l'association jusqu'au 12 juin 2018.

L'entretien de début de contrôle s'est tenu le 21 janvier 2022 avec le président de l'association et la directrice de l'association, Mme Vaiatu FROGIER.

L'entretien de fin de contrôle a été réalisé le 14 avril 2022 avec le président et la directrice de l'association.

Un entretien de fin de contrôle a également été réalisé le même jour, par téléphone, avec l'ancienne présidente de l'association.

A l'issue du délibéré du 4 mai 2022, la chambre territoriale des comptes a arrêté ses observations provisoires. Elles ont été notifiées au président de l'AISPF, M. Jerry BIRET, par courrier n° 2022-135 qui en a accusé réception le 17 mai 2022, ainsi qu'à l'ancienne présidente de l'association, Mme Antonina BAMBRIDGE, par courrier n° 2022-136 qui en a accusé réception le 18 mai 2022. Les observations provisoires ont également été notifiées au Président du Pays, Edouard Fritch, par courrier n°2022-137 qui en a accusé réception le 16 mai 2022. De même, des extraits du rapport ont été notifiés à quatre tiers mis en cause.

Après avoir pris connaissance des réponses de l'ordonnateur en fonction et des tiers mis en cause, la chambre territoriale des comptes a arrêté lors de son délibéré du 18 août 2022 les observations définitives suivantes.

Transmises à l'ordonnateur en exercice et à son prédécesseur, ces observations définitives n'ont pas donné lieu à réponse de leur part, au terme du délai d'un mois prévu par l'article L.272-66 du Code des juridictions financières.

1 LE CONTEXTE POLYNESIEN JUSTIFIANT LE RECOURS A L'AISPF

1.1 Les difficultés structurelles du logement social en Polynésie française

Dans ses rapports successifs concernant l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) et la politique du logement, la Chambre a constaté une pénurie structurelle de logements sociaux en Polynésie française.

1.1.1 Un parc de logements sociaux toujours insuffisant

1.1.1.1 La non atteinte des objectifs de production par l'OPH sur la période 2018-2020 en matière d'habitat groupé

L'élaboration de la Politique publique de l'habitat (PPH) en 2021 a rappelé que le parc locatif social représentait moins de 20% du parc locatif total en Polynésie. Ce dernier est très largement implanté dans les îles du Vent (97% du parc) et l'agglomération de Papeete en particulier (77% du parc).[1]

Avec environ 3100 logements locatifs OPH répartis sur 93 résidences, au regard de la très faible rotation dans le parc existant, les seules attributions possibles sont dans le parc neuf, dont le développement reste trop insuffisant.

Pour la période 2018-2020, sur les 3000 logements à produire, toutes catégories confondues, dans le cadre d'un plan triennal de production, les objectifs de production du logement social par l'OPH avaient été fixés à 525 logements sociaux groupés, soit 175 par an en moyenne.

Sur cette durée, l'OPH n'a réalisé que 75% de l'objectif fixé avec près de 400 logements sociaux groupés, en location ou location-vente. La production très élevée de 2018 (191 logements livrés) est en réalité biaisée par le fait que sont inclus cette année-là des programmes ayant été lancés au début de la décennie et livrés seulement au cours de l'année 2018.

Tableau n° 1 : **Production de logements sociaux groupés**

Nombre de logements livrés	2018	2019	2020	TOTAL
Habitat Groupé- OPH	191	120	82	393

Source : Diagnostic « politique publique de l'habitat »

[1] Diagnostic « politique publique de l'habitat », p 121

La non-atteinte de l'objectif de production s'explique en partie par le retard pris dans la mise en œuvre d'un cadre juridique permettant à l'OPH d'acheter 100% d'un programme en VEFA auprès de promoteurs immobiliers. [2]

Au 15 mars 2022, le stock de demandes en cours non satisfaites de l'OPH représentait pratiquement 4 000 demandes selon la conseillère technique du Vice-président, Ministre du logement, de l'aménagement, en charge des transports interinsulaires.

1.1.1.2 L'échec d'une production de logements intermédiaires par les organismes privés de logement social

Une offre complémentaire aux logements sociaux produits par l'OPH aurait également dû émerger sur la dernière décennie. Partant du constat que l'écart entre les prix du parc privé et ceux du parc social laissait pour compte environ 30% des ménages polynésiens [3] dont les ressources sont trop faibles pour accéder au premier, mais trop élevées pour accéder au second, un segment de parc dit «intermédiaire» (c'est-à-dire proposant des niveaux de prix inférieurs au marché libre) avait été identifié.

Dans ce cadre, afin de compléter et diversifier l'offre de logements abordables, l'agrément d'organismes de logements sociaux privés (OLSP) en 2014[4] devait faire émerger une offre additionnelle de logements à celle proposée par l'OPH, pour loger les foyers polynésiens dont les revenus se situent entre deux et quatre SMIG.

Pour autant, si 9 opérateurs ont été agréés en qualité d'OLSP, seuls 4 d'entre eux ont déposé des demandes d'agrément d'opérations immobilières répondant aux critères fixés par la réglementation et un seul s'est réellement investi dans ce domaine[5]. Cette désaffection des opérateurs s'explique par l'inscription du logement libre[6] comme secteur éligible à la défiscalisation locale par la Loi du Pays n° 2017-33 du 21 novembre 2017 portant diverses mesures fiscales en faveur de la compétitivité des entreprises. Cette mesure, prise notamment pour dynamiser l'activité du BTP en Polynésie, a finalement détourné les organismes agréés de leurs objectifs initiaux de production de logements sociaux.

Dans ces conditions, près de 8 ans après la mise en place d'un cadre réglementaire spécifique, les OLSP n'ont pas eu les effets attendus sur la dynamique de production, d'autant plus qu'aucun objectif n'avait été fixé par le Pays concernant la production portée par ces nouveaux acteurs. Le bilan d'activité 2014-2021 recense à peine 129 logements livrés et 64 toujours en construction sur les 193 logements agréés.

---

[2] la Loi du Pays permettant la mise en œuvre du dispositif a été adoptée en Juillet 2020.

[3] PPH « orientations stratégiques et programmation », page 27.

[4] cf. LP2014-31 du 13 octobre portant création des organismes privés de logement social et LP n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée relative aux organismes privés de logement social.

[5] Promoteur Puna ora.

[6] Article LP 9 : "Le taux de crédit d'impôt est porté à 20% pour les programmes d'investissement relevant du secteur du logement libre, tels que visés aux articles LP. 929-1 à LP. 929-5 du présent code.... Les programmes d'investissement relevant du logement libre doivent porter sur la construction de logements destinés à l'habitation de personnes qui les occuperont à titre de résidence principale, sans conditions de prix, de ressources ou le cas échéant de loyers. Les logements doivent être proposés à la vente ou à la location, non meublés. »

Malgré des aides financières conséquentes[7], les motifs du désintérêt au dispositif ont principalement trait selon les promoteurs à la difficulté d'obtention de l'aide de l'Etat (LODEOM) et à l'obligation de gestion locative pendant 5 ans minimum, alors que le métier de gestionnaire de logements sociaux est un métier très différent de celui de promoteur.

Au final, la production de logements sociaux est toujours insuffisante au regard des besoins à satisfaire. De plus, ces acteurs (OPH et OLSP) interviennent, compte tenu des loyers pratiqués, en grande partie sur du logement pour des catégories « intermédiaires » et non des catégories sociales ou très sociales comme a pu le rappeler le Conseil économique, social, environnemental et culture (CESEC) en 2022 [8]. En réponse à la Chambre, le Pays a tempéré ce constat en précisant que les loyers pratiqués par les OLSP, tant dans le segment intermédiaire que dans celui du social, seraient inférieurs aux plafonds réglementaires, et qu'en ce qui concerne l'OPH, les loyers proposés seraient largement inférieurs aux plafonds réglementaires. Pour autant, la Chambre précise que cette réponse n'invalide pas le constat fait par le CESEC, institution consultative de la Polynésie française, représentant la société civile du territoire.

Au regard de l'évolution démographique, le document « orientations stratégiques et programmation » de la PPH pour la période 2021-2030, estime désormais le besoin annuel en logements nouveaux à 1300/1400 et précise qu'une attention particulière est à porter sur la production de logements destinés au segment intermédiaire (2 à 3,5 fois le SMIG).

Concernent le seul logement locatif social, la livraison de 350 nouveaux logements par an, soit 25% de la production nouvelle, permettrait de résorber sur 10 ans l'ensemble de la demande enregistrée actuellement. Cette offre, qui répondra à un segment social de la population, n'a toutefois pas vocation à accueillir une population nécessitant un accompagnement social renforcé ou sans aucune ressource dont le logement ou hébergement devra être assuré par des structures aux compétences spécifiques de type Centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

1.1.2 Des aides au logement inexistantes pour le secteur privé

1.1.2.1 Des aides au logement uniquement pour les familles disposant d'un logement de l'OPH

Dans l'attente de la mise en place d'un dispositif général d'aide personnalisée au logement et pour garantir l'accès et le maintien au logement des catégories sociales économiquement les plus démunies, un système d'aide à la personne, communément nommé «Aide familiale au logement» (AFL) a été mis en place en 2000 pour une période transitoire [9].

---

[7] cf. diagnostic « politique publique de l'habitat », page 32 : « Toutes les opérations ont été financées avec un cumul de la Loi pour l'Ouverture et le Développement Économique de l'Outre-Mer (Lodeom) et une subvention du Pays pour les OLSP, pour des parts allant de 30% à 52% des coûts totaux de construction. La subvention du Pays pour les OLSP consommée représente 10% à 20% des coûts de construction (23 MF CFP à 310 MF CFP soit un apport direct de 4.2 MF CFP par logement en moyenne) ».

[8] Avis n° 94 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.

[9] Cette aide, dont les modalités de calcul sont précisées dans la convention cadre n° 01/MSF du 7 avril 2000 et ses avenants, est attribuée en tiers payant et versée chaque année à l'OPH sur présentation d'états liquidatifs prévisionnels. Elle est révisable tous les ans.

Uniquement réservée aux locataires du parc de l'OPH, l'AFL constitue en réalité un outil de solvabilité des ménages financé par le Pays pour soutenir la situation financière de l'OPH en diminuant le poids des impayés.

Tableau n° 2 : **Aide familiale au logement (AFL) 2016-2020, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020
Budget prévisionnel	277 500 000	550 000 000	444 000 000	385 000 000	302 461 307
Montant liquidé	277 478 958	201 466 719	188 121 538	384 987 714	401 707 538

Source : DSFE (rapport politique sociale CTC 2022)

Au 31 décembre 2020, selon le rapport d'activité de la Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité (DSFE), l'AFL a ainsi bénéficié à 1121 locataires de l'OPH sur les 1619 demandeurs pour environ 400 MF CFP.

Pour le secteur privé, quelques locataires bénéficient, à la marge, d'aides du Fonds d'action sociale (FAS) très limitées, pour des cas d'urgence et non dans un cadre institutionnel de dispositif d'aide au logement généralisé. Ces aides du FAS spécifiques au « loyer » (cf. les frais d'accès au logement dont les frais d'agence, de caution, les loyers en cours ou à venir, les impayés de loyer à titre exceptionnel), pour les familles en situation difficile ou pour celles dont l'équilibre familial est en danger, ont atteint 14,5 MF CFP sur les trois régimes en 2019.

Tableau n° 3 : **Aides au loyer du Fonds d'action sociale (FAS) 2019, en F CFP**

régime	RSPF	RNS	RGS	Total 2019
loyer	9 210 218	390 000	4 989 345	14 589 563

Source : rapport activité DSFE 2019

Selon la délégation à l'habitat et à la ville (DHV) rencontrée pendant l'instruction, la mise en place d'une véritable aide au logement pour le secteur privé (type aide pour le logement - APL - en métropole) n'est pour le moment pas d'actualité, le Pays devant au préalable travailler sur des normes minimales d'habitabilité dans le secteur privé afin de lutter contre le logement insalubre et les marchands de sommeil. Un repérage fait état de plus de 10 000 logements insalubres occupés dans la seule agglomération de Papeete.[10]

Suite au plan de lutte contre l'habitat indigne proposé avec l'appui de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), le Pays compte s'atteler à instaurer un cadre juridique et réglementaire définissant des règles de décence adaptées aux situations polynésiennes.

[10] PPH diagnostic, page 36.

1.1.2.2 Des aides pour le logement des étudiants boursiers en secteur privé assurées par l'Etat

L'Aide au logement étudiant (ALE) instaurée depuis 2008 par des conventions successives conclues entre la Polynésie française et l'État, permet chaque année à environ 240 étudiants de bénéficier d'une prise en charge partielle de leur loyer. Elle est financée par le programme « Conditions de vie outre-mer » du budget de l'État à hauteur de 25 à 30 MF CFP.

Sont éligibles, sous conditions, les étudiants de l'enseignement supérieur public et ceux inscrits dans des établissements de l'enseignement privé sous contrat d'association avec l'État. Les demandeurs doivent être boursiers de l'enseignement supérieur sur critères sociaux, de l'État ou de la Polynésie française.

Par ailleurs, le logement pour lequel l'aide est sollicitée – vide ou meublé – est soumis à des critères, notamment de superficie au regard du nombre d'occupants. Les étudiants bénéficiaires pourront recevoir un forfait mensuel compris entre 10 000 F CFP et 30 000 F CFP.

Ici aussi, ce dispositif initialement provisoire ayant perduré plus de 13 ans, n'a pas permis de se doter au sein du Pays d'une véritable réflexion sur l'accompagnement des étudiants polynésiens.

1.1.3 Un marché locatif privé très segmenté et en concurrence avec la location saisonnière

Globalement[11], peu de biens locatifs sont disponibles et la demande apparaît bien supérieure à l'offre, d'autant plus qu'une part des biens mis à la location se retrouve en concurrence avec les locations saisonnières. L'activité des meublés de tourisme (en particulier la location meublée de courte durée type « AirBnB ») a connu un fort développement[12] avec pour conséquence un recul de l'offre locative pérenne.

Avec un fort phénomène de vacance locative (9 700 logements vacants ont été recensés en 2017, soit 10% du parc total de logements, notamment lié à la vétusté du parc ou des stratégies des propriétaires), le marché reste donc tendu et les prix orientés à la hausse.

Le logement locatif privé se caractérise surtout par un marché « formel » et un autre « informel ».

Pour le marché « formel », principalement géré par des agences immobilières qui s'adressent à des personnes en mobilité professionnelle (néo-arrivants à Tahiti) ou de jeunes actifs dans l'obligation de passer par des changements de résidences pour se rapprocher du lieu de travail, les niveaux de loyers pratiqués sont élevés dans l'agglomération de Papeete : il faut compter environ 80 000 F CFP par mois pour un studio, 120 000 F CFP pour un T2 et environ 150 000 F CFP pour un T3.

[11] Cf. Diagnostic de la PPH.

[12] En mars 2020, 918 meublés de tourisme étaient déclarés dont près de 80% sur les îles de Tahiti et de Moorea, soit autant de logements non disponibles pour le locatif annuel.

Pour le marché « informel », dans lequel les propriétaires traitent directement avec les locataires, les niveaux de prix pratiqués sont beaucoup plus bas (20 à 70 000 F CFP) et s'adressent davantage à une clientèle locale à faibles ressources. Sur ce marché, la qualité des biens est nettement plus médiocre.

Compte-tenu des faibles niveaux de revenus d'une partie de la population, le parc privé « formel » répondant à un standard d'habitabilité n'est accessible qu'aux 20% des habitants les plus aisés (dans des conditions classiques à savoir un taux d'effort limité à 30% des revenus).

En réponse à la Chambre, le Pays a précisé que l'association AISPF présentait une réelle utilité sociale puisqu'une part importante de la population éprouve encore des difficultés, plus ou moins grandes, à accéder ou à se maintenir dans un logement. Les solutions d'hébergement que propose l'association constituent ainsi une étape parfois nécessaire dans le parcours résidentiel de certains ménages polynésiens.

Cela confirme l'analyse de la Chambre qui reconnait l'utilité sociale de cette association.

1.2 La présentation de l'association

Pour mobiliser un parc de logement privés décents et aux loyers modérés, il est apparu nécessaire de créer une nouvelle structure, relais entre les bailleurs privés et les ménages aux revenus modestes, qui garantirait la location sur une durée convenue, le paiement régulier des loyers et la remise en état des logements en location.

1.2.1 Une association inspirée des Agences Immobilières à Vocation Sociale métropolitaines

« Rahu Ora - agence immobilière sociale de Polynésie française » (AISPF) est inspirée du modèle des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) apparues en métropole en 1983 sous l'égide de la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce réseau de 50 AIVS représente aujourd'hui un parc locatif de 18 335 logements.[13]

Rappel : les AIVS sont des structures à but social qui ont les compétences d'une agence immobilière. Sous forme associatives, elles assurent une mission d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, garantissant ainsi un accompagnement individualisé de chacun, dans une logique de prévention des risques, à toutes les étapes de la location. Le propriétaire d'un logement fait appel à une association sociale pour qu'elle assure une gestion locative "adaptée", avec un suivi individualisé et dans une logique de prévention. La gestion locative adaptée et l'accompagnement social proposés par les AIVS favorisent une insertion durable des personnes. Ainsi, lorsque les personnes quittent le parc géré par les AIVS, 75% restent locataires de droit commun par la suite.

[13] https://www.fapil.fr/les-aivs

Bien que les statuts de l'association permettent l'adhésion à la FAPIL, l'AISPF n'a pas souhaité s'affilier à cette fédération, ou à tout autre organisme œuvrant dans le secteur immobilier à vocation sociale, compte tenu notamment de ses particularités polynésiennes :

- à la différence des AIVS dont l'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans, conclu directement avec le propriétaire, l'AISPF reste le seul locataire inscrit sur le contrat de bail. Cette différence importante se rapproche d'un autre dispositif métropolitain, « Solibail », qui permet à un propriétaire de louer son bien à une association pour y loger une famille aux revenus modestes, par l'intermédiaire d'un contrat de location sécurisé par l'État. C'est l'association qui verse alors le loyer au propriétaire et garantit le bon entretien du logement.

- l'AISPF ne pratique pas l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner le propriétaire dans son projet de réhabilitation en vue de loger un ménage en difficulté (montage de l'opération, modes de conventionnement, évaluation et suivi des travaux …) ;

- enfin, l'AISPF ne se rémunère pas par un système de frais d'agence.

1.2.2 Une association pour le logement « des personnes en difficulté »

L'association AISPF, créée le 13 juin 2008, a pour objet l'administration et la mobilisation de biens immobiliers locatifs au service du logement « des personnes en difficulté » ne pouvant accéder par leurs propres moyens à un logement décent, et le développement d'initiatives visant à la promotion et à l'insertion par le logement.

Les statuts initiaux de l'association n'ont été modifiés que deux fois, à la marge (1ère fois pour la modification du siège social en 2017, ainsi que le délai de convocation passé de 10 jours à 5 jours, 2ème fois le 18 mars 2020 pour modification à nouveau du siège social et du nom de l'association).

Elle exerce une activité reconnue d'intérêt général en 2010 en assurant notamment l'accroissement de l'offre de logements privés pour les personnes en difficulté, l'insertion des ménages dans la ville, dans leur quartier, la garantie de la destination sociale des logements mobilisés grâce à une aide publique.

Pour y satisfaire, l'association met en œuvre tous les moyens adaptés dont elle dispose aux fins notamment de favoriser l'accès au logement par un accompagnement social tendu vers l'accès à un logement autonome, développer des outils de sécurisation des rapports locatifs, développer une gestion locative adaptée.

Ses statuts actuels lui permettent d'intervenir pour des personnes en difficulté insérables dans des dispositifs d'aide au logement de longue durée (24 mois pour les familles et les jeunes travailleurs), pour la période d'étude (11 mois pour les étudiants), pour un hébergement d'urgence (courte durée, situation exceptionnelle).

Une ambigüité demeurait cependant depuis sa création sur la notion même de « personnes en difficulté » puisque l'AISPF a limité son action sur un public type. Les conventions d'occupation signées entre l'AISPF et les bénéficiaires, plus explicites, mentionnent en réalité « l'accueil de personnes à revenus modestes en parcours d'insertion ». Cherchant à développer la culture du loyer, l'AISPF se refuse ainsi d'intervenir hors de ce segment[14], notamment pour faire de l'accompagnement de familles dites « très sociales », même si depuis 2019, la DSFE et le ministère du logement souhaiteraient l'orienter vers des publics plus difficiles.

Après examen du projet pour des « familles très sociales »[15], l'AISPF a fait part le 20 juin 2019 que, compte tenu des statuts de l'association et afin de limiter les risques et confusions que ce nouveau projet pourrait générer avec le projet initial, une autre structure devait être envisagée pour ce public «très social» avec des statuts et des critères particuliers, ainsi qu'un budget spécifique pour servir et encadrer ce public.

Les statuts d'une nouvelle association « Aveia ora- agence immobilière très sociale de Polynésie française» (AITSPF) ont été déposés le 17 novembre 2020 pour le logement des personnes en «grande difficulté». Même si l'AISPF et l'AITSPF sont deux structures distinctes, un lien existe toutefois puisque le président actuel de l'AISPF est le trésorier de cette nouvelle association et que le siège social est également fixé au 48 rue Dumont d'Urville, comme pour l'AISPF. De plus, l'association AISPF est membre de droit de cette nouvelle association selon les statuts (article 6 a).

Si la création de cette nouvelle association a permis de lever définitivement l'ambiguïté sur le périmètre de l'AISPF, la Chambre observe que depuis un an, l'association AITSPF n'a aucune activité (aucune demande de budget en 2021 et 2022) alors même qu'une population en grande fragilité économique et sociale peine à s'insérer sur le marché du logement et dans des structures d'hébergement déjà saturées (entre 100 et 150 places d'hébergements d'urgence et d'insertion, tous publics confondus).

En réponse à la Chambre, le président de l'AITSPF a précisé que le démarrage d'activité de l'association avait été impacté par les vagues de contamination de l'épidémie de COVID-19 en 2020 et 2021. Un début d'activité serait prévu pour l'année 2023, après détermination en 2022 des moyens humains et financiers nécessaires à l'administration de l'association. La Chambre ne peut qu'encourager les dirigeants de cette association à concrétiser la mise en œuvre de l'activité de l'association dans les meilleurs délais.

---

[14] Lors du conseil d'administration de l'AISPF tenu en décembre 2021, l'association a réaffirmé son souhait de ne pas étendre son champ d'action ni la cible des bénéficiaires (familles, étudiants, jeunes travailleurs).

[15] CA 14 mai 2019 et AG 20 mai 2019 : La DSFE propose de retenir les critères suivants :
- Etre âgé de moins de 30 ans,
- Couple avec ou sans enfant, en concubinage ou pacsé (à justifier),

Elle propose également :
- Une participation au loyer fixée à 5000 F CFP, à laquelle s'ajoute la garantie mensuelle de 1 000 F CFP,
- Un accompagnement plus assidu,
- Un délai de profit du dispositif fixé à 24 mois et sans renouvellement

La DSFE souhaite faire un essai sur un échantillon de 15 familles.

2 LA GOUVERNANCE DE L'ASSOCIATION

2.1 Le fonctionnement des instances

2.1.1 Une vie associative formalisée

Selon les statuts de l'AISPF :

L'assemblée générale (AG) est composée de tous les membres de l'association (membres fondateurs, membres de droit, membres actifs) à jour de leurs cotisations. Elle approuve les comptes, le rapport d'activité annuel et les grandes orientations proposées par le conseil d'administration. Le directeur de l'association participe de droit à l'AG avec voix consultative. Tout organisme ou personne qualifiée concernée par l'activité de l'association peut, sur invitation du président, participer à l'AG avec voix consultative. L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an.

Le conseil d'administration (CA) est composé de 5 à 9 membres, désignés pour une durée de trois ans par les membres de l'association réunis en assemblée générale. Les pouvoirs du CA sont les plus étendus possibles pour pouvoir administrer l'association dans les limites de son objet et sous réserve des pouvoirs de l'assemblée générale. Il définit les orientations de l'association ainsi que les programmes qui seront présentés à l'assemblée générale. Il fait le point sur les actions engagées par l'association et sur la gestion de l'exercices en cours. Il arrête les comptes et le rapport de l'activité de l'exercice clos, vote le budget prévisionnel de l'exercice suivant. Le CA approuve le budget et détermine le montant des cotisations des membres. Le CA procède au recrutement des personnes d'encadrement (cadres et agents de maîtrise) nécessaires au fonctionnement de l'association. Le CA doit se réunir au moins deux fois par an.

Le bureau comprend un président, un vice-président, un trésorier, un trésorier-adjoint et un secrétaire. Il assure la gestion courante de l'association et se réunit aussi souvent que l'intérêt de l'association l'exige. Le bureau se réunit en tant que de besoin.

Conformément aux règles posées par les statuts et le règlement intérieur, le président est le seul à signer les baux avec les propriétaires et les conventions d'occupation avec les bénéficiaires de l'AISPF. Sur la période sous revue, les présidents successifs sont Mme Antonina Bambridge (chef d'entreprise, puis retraitée) de 2016 au 12 juin 2018, puis M. Jerry Biret à partir du 13 juin 2018 (entrepreneur privé, puis conseiller du ministre de l'environnement depuis 2021).

En l'espèce, l'AISPF effectue la tenue régulière des réunions et respecte bien les compétences de chaque instance. Elle assure également une traçabilité de toutes les réunions et réalise les actes attendus d'une vie associative (ordre du jour, procuration, respect du quorum, compte rendus, invitation de l'expert-comptable et et/ou du commissaire aux comptes…).

Tableau n° 4 : **Réunions des instances de 2016 à 2021**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
AGE				21/01/2019		
AG	21/03/2016	10/04/2017	24/03/2018	21/05/2019	17/04/2020	21/04/2021
AG	09/05/2016		13/06/2018		17/06/2020	22/06/2021
CA	09/03/2016	20/02/2017	06/03/2018	14/05/2019	09/04/2020	13/04/2021
CA	22/09/2016	03/04/2017	22/03/2018	26/08/2019	26/08/2020	22/06/2021
CA	11/10/2016	26/06/2017	13/06/2018	21/08/2019	08/12/2020	29/09/2021
CA		13/09/2017	14/11/2018			

Source : PV de l'association AISPF

2.1.2 Une gouvernance très resserrée

Les membres, bénévoles, se réunissent au moins 1 fois par trimestre pour déterminer les orientations de l'association. Une cotisation de 2000 F CFP est fixée pour être membre de l'association.

Constituée initialement de 6 membres (jusqu'à juin 2018), puis 5 membres depuis bientôt trois ans, la gouvernance de l'AISPF se caractérise par un effectif identique dans les trois instances.

Tableau n° 5 : **Membres de l'AISPF**

	du 12 mars 2015 au 09 avril 2017	du 10 avril 2017 au 12 juin 2018	A compter du 13 juin 2018
présidente	Madame Antonina Bambridge	Madame Antonina Bambridge	Monsieur Jerry Biret
vice-présidente	Madame Véronique le Cointre	Madame Véronique le Cointre	Madame Véronique le Cointre
trésorier	Monsieur Jerry Biret	Monsieur Jerry Biret	Monsieur Cedric Vidal
trésorier-adjoint	Madame Christiane AH SHA	Monsieur Cedric Vidal	Madame Anne Morand
secrétaire	Madame Anne Morand	Madame Anne Morand	Madame Antonina Bambridge
secrétaire adjoint	Monsieur Toriki Ateni	Monsieur Toriki Ateni	

Source : PV de l'association AISPF

Bien que les formalités et prérogatives de chaque instance soient respectées, cette configuration minimaliste vide néanmoins de son sens la distinction prévue entre les différents organes associatifs et le contrôle des instances. Elle risque également de conduire à terme à l'abandon d'une instance.

Cet effectif limité ne favorise pas non plus les évolutions possibles de l'AISPF face au défi de la PPH pour les années à venir. La PPH envisage notamment une subvention de 500 MF CFP à partir de 2023 pour l'AISPF, sous réserve de la montée en charge de la structure, notamment sur le segment des ménages très précaires et en sortie de structures d'hébergement.

Si la directrice de l'AISPF explique cette gouvernance restreinte par les difficultés à recruter des membres bénévoles[16] capable de s'impliquer dans l'association, la Chambre invite néanmoins les membres actuels à étudier un élargissement de la gouvernance à d'autres acteurs du logement ou du secteur social, comme par exemple l'OPH (à titre de réciprocité) ou d'autres associations locales intervenant dans le social.

Recommandation n° 1 : Dès 2023, envisager un élargissement de la gouvernance de l'AISPF, tout en maintenant son indépendance de gestion.

En réponse à la Chambre, le président de l'AISPF a précisé réfléchir à un élargissement de la gouvernance, ce que la Chambre ne peut qu'encourager. Ainsi, lors du CA du 4 mai 2022, les membres de l'association ont proposé d'inviter au prochain conseil le président de l'association EMAUTA, le président de la Fédération des organismes socio-éducatifs (FOSE) et un ancien gérant de cabinet d'expertise comptable. Le Pays a pour son part précisé qu'il n'envisageait pas de solliciter l'AISPF pour qu'un représentant de la Polynésie française puisse être membre de l'une de ses instances de gouvernance afin de respecter son autonomie d'organisation et de fonctionnement.

2.1.3 Des commissions pour procédures dérogatoires non utilisées

Le règlement intérieur (R.I) prévoit expressément la réunion de deux commissions de trois membres dans les cas suivants :

- *Article 5 : Le directeur de l'A.I.S.P.F est compétent pour l'admission des candidatures, néanmoins, si elles s'avèrent dérogatoires aux critères d'éligibilité indiqués ci-dessus, elles seront soumises pour validation à une commission composée de trois membres.*

- *article 6 : Dès lors que trois logements ou plus appartiennent à un même propriétaire, une commission composée de trois membres se réunira pour valider la prise à bail.*

Pour l'admission des candidatures dérogatoires, plusieurs dossiers auraient été soumis de 2017 à 2021 par la directrice à cette commission sans que l'AISPF ne puisse donner un compte rendu de cette commission. Selon la directrice, si tous les dossiers présentant des revenus insuffisants ont été refusés, à l'inverse deux dossiers de dépassements de revenus par rapport au plafond fixé par le règlement intérieur ont pu être acceptés pour des cas très spécifiques[17].

[16] Deux membres fondateurs sont toujours présents.

[17] En l'espèce, selon la directrice de l'AISPF, il s'agissait pour le premier dossier d'un grand père qui s'occupait de ses petits-enfants pour que ces derniers ne soient pas séparés ; pour le second dossier, d'une personne en difficulté financière provisoire suite au non achèvement de son appartement acheté en VEFA, ayant conduit à une situation tendue en termes de logement et de finances.

Pour l'admission de prise à bail au-delà de trois logements, l'examen du fichier des propriétaires met en exergue que ce cas de figure est courant. Ainsi, les agences immobilières proposent souvent plus de 3 logements, comme bon nombre de propriétaires, en leur nom personnel ou sous forme de société civile immobilière (SCI). Pour autant, cette commission n'a jamais été saisie selon la directrice.

Tableau n° 6 : **Exemple de bailleurs privés proposant plus de trois logements**

Chinloy marcelino	3 logements
Laine andree	6 logements
Laudon assene	5 logements
Savoie	4 logements
SC foch stan	+ de 14 logements
SC milkihei	7 logements
SCI CELCA	5 logements
SCI manuaia tepihaa	4 logements
SCI te Oua	8 logemenst
SCI Vaiaa,	4 logements
SCI victoria	4 logements
Tevahitua	5 logements

Source : tableau des logements de l'AIPSF

Dans les deux cas, l'activité de ces commissions n'est pas suffisamment tracée, en l'absence de réunion ou par manque de formalisation des décisions.

Afin de garantir la transparence des procédures décidées par l'AISPF, il convient de saisir ces commissions et de formaliser l'activité, d'autant plus qu'elles ont été créées pour des situations hors procédures habituelles.

Recommandation n° 2 : Dès 2022, saisir les commissions prévues pour les situations dérogatoires.

En réponse à la Chambre, le président de l'AISPF a reconnu la nécessité de réunir désormais les commissions prévues pour les situations dérogatoires. Lors de l'AG du 11 mai 2022, un rappel a été fait pour que ces commissions soient constituées et consultées de manière formelle. La Chambre ne peut qu'encourager ce mouvement.

2.1.4 Une structure attachée à son indépendance

Bien qu'aucun élu ne figure au sein de la gouvernance de l'AISPF, l'influence des pouvoirs publics se manifeste au-delà du cadre conventionnel arrêté chaque année entre l'association et le Pays. Les points de divergence concernent les modalités mêmes du dispositif (durée limitée, contribution obligatoire) ou encore les modes de sélection des bénéficiaires.

Ainsi en 2016 [18], le CA de l'AISPF note « *une plus grande intervention du ministère de tutelle pour appuyer les dossiers des familles. Pour rappel, toute demande d'intégration au dispositif AISPF doit obligatoirement être recensée par les services sociaux du Pays ou de la CPS.* » En 2017[19], le CA soulignait à nouveau « *qu'il n'est pas favorable à la proposition des services sociaux du Pays d'intégrer des familles en situation d'urgence sans être recensées et sans faire l'objet d'enquête sociale immédiate.* »

De même, pour l'exigence d'une participation financière au loyer, en 2017, face au ministère du logement qui plaidait pour un logement des familles sinistrées à titre gracieux, au-delà des trois mois de loyer pris en charge par le Pays (via une subvention exceptionnelle attribuée à l'AISPF de 30 MF CFP), le CA refusera [20] cette proposition dans un souci d'égalité de traitement pour toutes les autres familles bénéficiaires du dispositif de l'AISPF. L'association rappelle régulièrement que son action d'accompagnement des familles vers l'autonomie passe forcément par la culture du paiement du loyer.

L'AISPF défend enfin le principe d'une durée limitative du dispositif à 24 mois, afin que ce dernier reste bien une étape de vie et non une situation finale. Les administrateurs ont ainsi refusé les demandes de prolongation à 36 mois du bénéfice de l'AISPF formulées par le ministère du logement en 2018[21] et en 2020. Un délai de 36 mois apparaît pourtant pour le ministère du logement et la DHV plus en adéquation avec la durée de construction d'un programme de logements sociaux.

Face à ces demandes, le CA de l'association n'hésite pas, le cas échéant, à rappeler le risque que l'AISPF soit apparentée à une association transparente en cas d'intervention des pouvoirs publics dans l'organisation de l'activité de l'association.

2.2 Les documents structurants

2.2.1 Un règlement intérieur actualisé

Conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts, l'AISPF a établi un règlement intérieur (RI) ayant pour objet de préciser et compléter les règles de fonctionnement de l'association, en conformité avec les statuts.

Ce règlement, qui décrit les conditions d'accès au dispositif de l'AISPF, a évolué plusieurs fois sous la période sous revue pour préciser notamment :

- la répartition des rôles directeur/président («*le directeur est compétent pour la recherche de logements privés aux plafonds de loyers figurant dans le tableau ci annexé et correspondant aux besoins des ménages. Le président du CA est compétent pour la prise à bail des logements* » [22]) ;

[18] Cf. PV CA du 9 mars 2016.
[19] CA du 29 mars 2017.
[20] CA du 20 février 2017.
[21] Lors du CA 14 novembre 2018.
[22] RI validé lors du CA 11 octobre 2016.

- le fait que l'AISPF est l'interface unique des propriétaires (« *l 'association payera la totalité du loyer au propriétaire et les occupants une partie de ce loyer sous forme de participation financière et dépôt de garantie à payer à l'AISPF* » [23]) ;

- la non éligibilité du fa'a'mu (rajout de « *enfant, au sens des dispositions relatives aux prestations familiales* »[24]). L'adjectif « fa'a'amu » renvoie aux personnes et pratiques traditionnelles d'adoption ouverte, de confiage et de don d'enfant en Polynésie française, extrêmement répandues. Difficilement prouvable, contrairement à la filiation établie par l'état civil , le fa'a'mu n'ouvre donc pas droit au dispositif de l'AISPF ;

- l'ajout des jeunes travailleurs (« *un hébergement d'une durée maximum de 24 mois destiné à de jeunes travailleurs en formation professionnelle ou disposant d'un contrat de travail* » [25]).

Le RI est remis lors de l'adhésion à chacun des membres de l'association et peut être transmis à la demande lorsque qu'un bénéficiaire potentiel n'a pas été retenu pour le dispositif et demande des explications.

2.2.2 Des rapports annuels effectués

En principe, les associations établissent chaque année un rapport d'activité, le trésorier un rapport financier et le président un rapport moral.

2.2.2.1 Le rapport d'activité

Selon l'article 19 des statuts, à l'issue de l'approbation des comptes de chaque exercice, le président remet une copie des comptes et du rapport d'activité au directeur des affaires sociale, au directeur des affaires foncières et au directeur de l'office polynésien de l'habitat.

Le rapport d'activité, non public (pas de site internet de l'AISPF) est préparé par la directrice et validé chaque année en CA et joint systématiquement à la demande de subvention annuelle du Pays.

Il comprend des indicateurs d'activité de l'association utiles à l'information du Pays (nombre de logements, nombres de bénéficiaires, problème des impayés...) sans toutefois distinguer clairement entre les objectifs conventionnels assignés pour les catégories « familles », « étudiants », et « jeunes travailleurs » (cf. partie 6 du RIOP). Un détail par activité permettrait une meilleure lisibilité par rapport aux objectifs annuels assignés à l'association.

De même, la précision des flux entrants et sortants pour chaque catégorie faciliterait la lecture annuelle des objectifs assignés, au-delà du stock de bénéficiaires constatés à un instant T.

[23] RI validé lors du CA du 20 février 2017.
[24] RI validé lors du CA du 13 juin 2018.
[25] RI validé lors du CA du 22 juin 2021.

Recommandation n° 3 : Dès 2022, détailler davantage les indicateurs d'activité de l'AISPF dans le rapport d'activité.

En réponse à la Chambre, le président de l'AISPF a pris acte de la nécessité de détailler davantage les indicateurs d'activité de l'association dans son rapport annuel. Le Pays a pour sa part confirmé la nécessité d'une refonte complète de la convention de partenariat pour fixer des objectifs nouveaux assortis d'indicateurs d'activité plus précis et plus pertinents, assis sur les trois piliers de l'intermédiation locative (captation des logements, gestion locative adaptée et accompagnement social). La Chambre ne peut qu'encourager les parties à finaliser cette nouvelle convention de partenariat dans les meilleurs délais.

2.2.2.2 Le rapport financier

Ce rapport permet de présenter les grandes masses du compte de résultat et du bilan de l'exercice écoulé, mais également une comparaison avec l'exercice précédent. Bien souvent, le rapport financier d'une association met l'accent sur des résultats «analytiques», ventilés par sections, établissements ou activités. La situation de la trésorerie doit être présentée aussi à la date de clôture ainsi que la dépendance financière par rapport à l'extérieur.

Les comptes étant dressés par des professionnels (cf. expert-comptable et rapport du commissaire aux comptes – CAC -), il n'y a pas véritablement de rapport financier établi par le trésorier.

Le rôle de ce dernier a d'ailleurs été limité selon le CAC qui demandait en 2017[26] davantage d'implication du trésorier de l'association, en l'associant notamment aux travaux comptables. Le CAC recommandait toujours en 2019[27] un plus grand investissement du trésorier dans l'examen des comptes et la formalisation des contrôles comptables, notamment sur le suivi des encaissements et décaissements.

L'élection d'un nouveau trésorier en 2020 a depuis facilité la réalisation des actions attendues.[28] Le trésorier présente désormais à chaque conseil d'administration trimestriel, à la place de la directrice, les résultats financiers de l'association, ainsi que le rapprochement du réalisé par rapport au provisionnel. A l'issue de sa présentation, un arrêté de compte trimestriel est validé par le conseil d'administration.

[26] PV AG 10 avril 2017. Une liste de travaux comptables à soumettre à son contrôle selon une fréquence définie devait être formalisée et une délégation de pouvoir pourrait aussi être envisagée.
[27] PV CA 14 mai 2019 et PV AG du 21 mai 2019.
[28] CA 20 avril 2020 : le trésorier contrôle les résultats des comptes lors des passages trimestriels du cabinet comptable.

La Chambre souligne que le trésorier, au-delà de la comptabilité pourrait encore compléter ses actions de contrôle par des vérifications de caisse inopinées ou des vérifications sur les procédures de sécurité des fonds (coffre-fort, détention des clés…).

En réponse à la Chambre, le président de l'AISPF a précisé que le trésorier s'engageait à organiser désormais des vérifications de caisse inopinées ou des vérifications sur les procédures de sécurité des fonds.

2.2.2.3 Le rapport moral

Ni le statut ni le règlement intérieur ne prévoient un rapport moral qui reprend traditionnellement des informations relatives aux valeurs de l'association et ses missions ou encore les rapports avec les partenaires extérieurs (autres associations, institutionnels…).

Si aucun rapport moral n'est réalisé par le président, les informations essentielles de l'année sont toutefois reprises dans le rapport d'activité et dans la newsletter annuelle de l'AISPF réalisée de 2016 à 2018.

2.3 Les partenaires

2.3.1 L'OPH

L'OPH ne participe pas à la gouvernance de l'association (aucun représentant ne siège au sein du CA ou de l'AG), mais reste néanmoins un partenaire de premier rang. Pour l'AISPF, l'accession à un logement OPH constitue une des « sorties possibles » du dispositif pour les bénéficiaires à l'issue des 24 mois. Pour l'OPH, compte tenu de la carence de logements de transit sociaux vacants, le parc locatif de l'AISPF reste une solution en cas de travaux de réhabilitation.

L'AISPF a ainsi été sollicitée en 2017 par l'OPH pour intégrer provisoirement (initialement pour une durée d'un an) 17 familles logées au lotissement Teiato à Hitiaa compte tenu de la dégradation générale du bâtiment et des travaux indispensables de réhabilitation.

Par convention du 4 juillet 2017, l'OPH a financé les 3 premiers mois de loyer (le temps que le Pays verse la subvention), les frais de gestion correspondant à 1/3 du loyer (pour la recherche et la gestion des logements par l'AISPF), l'avance de la caution, les frais d'agence et l'assurance habitation. Le locataire OPH est supposé s'acquitter comme tous les autres bénéficiaires de l'AISPF d'une participation d'un 1/3 du loyer du logement mis à disposition.

En septembre 2017, l'OPH s'est engagé également par convention à garantir la participation des locataires OPH correspondant au 1/3 du loyer dû par l'occupant du logement, et à engager les éventuelles mesures de recouvrement à l'encontre des occupants. L'AISPF ne supporte donc pas le risque de défaillance des occupants « OPH », ce dernier étant couvert in fine par l'office.

Prolongé une première fois en 2018[29], ce dispositif qui ne devait toutefois pas s'étendre au-delà de 24 mois, perdurait encore en mars 2022. Selon la directrice, si 10 familles ne posent pas de problème, 7 familles sont par contre en difficulté chronique pour régler leur contribution, témoignant d'un semi échec de la culture du loyer promue par l'AISPF. Le CA[30] a proposé en 2021 une reprise par l'OPH des baux conclus par l'AISPF afin que les locataires OPH puissent bénéficier de l'aide familiale aux logements (AFL), cette dernière n'étant pas possible dans le cadre du dispositif de l'AISPF. Au 1er avril 2022, l'OPH a finalement repris les baux de ses occupants.

Si l'AISPF et l'OPH ont tout intérêt à travailler en partenariat lors d'opérations de réhabilitation, à l'aune du bilan de cette opération (situation provisoire ayant duré 5 ans) et de l'impact sur l'accès au dispositif de l'AISPF pour les autres candidats, il conviendra à l'avenir de mieux encadrer le partenariat OPH /AISPF pour le relogement des locataires OPH lors d'opérations de réhabilitation[31]. Il s'agira d'être vigilant sur les délais de mises en place et d'exécution des travaux de réhabilitation et d'envisager le cas échéant, de mettre en place des frais de gestion spécifiques pour les familles OPH. Une fois dans le dispositif, ces dernières bénéficient ensuite du même accompagnement social que les autres bénéficiaires de l'AISPF.

2.3.2 Le Club Face

L'AISPF a initié un partenariat avec une vingtaine de grandes sociétés de la Polynésie engagées en faveur de la lutte contre toutes les formes d'exclusion. Cette association (club Face) vise à fédérer les moyens des entreprises locales pour accompagner et soutenir les actions portées par la Polynésie française, le milieu associatif ou les initiatives individuelles. Ses domaines d'actions sont l'emploi, l'éducation, l'entreprise, la vie quotidienne, l'accompagnement des collectivités et des politiques publiques.

N'ayant jamais officiellement adhéré au club[32], les résultats de ce partenariat sont toutefois faibles puisqu'une seule action a abouti. En décembre 2017, 8 personnes du dispositif de l'AISPF, sans expérience ou sans qualification, ont pu obtenir un CAE dans les stations-services de Pirae et Faaa ainsi que dans une autre société.

Le projet d'inclusion numérique initié par le club Face[33] en 2019 au profit de 10 familles de l'AISPF pour leur faire bénéficier d'un abonnement téléphonique et internet à titre gracieux, n'a par contre pas abouti, en l'absence d'un partenariat avec l'opérateur téléphonique (Vini).

La Chambre ne peut qu'inviter l'AISPF à relancer le partenariat avec ce club ou un autre, dans le cadre d'un partenariat plus formalisé.

---

[29] AG du 14 novembre 2018.
[30] CA du 22 juin 2021.
[31] Point évoqué lors du C.A du 14 mai 2019.
[32] Proposition d'adhésion de l'AISPF au club Face selon le CA du le 13 septembre 2017 pour permettre de bénéficier du réseau du club pour les projets futurs de l'association.
[33] CA 20 mai 2019.

3 LE FONCTIONNEMENT DE L'AISPF

3.1 Les relations avec les bénéficiaires

L'AISPF a pour double ambition de :

- soutenir les familles en difficulté avec des revenus modestes à se loger convenablement dans le parc immobilier privé ;

- accompagner les familles dans un projet de vie leur permettant à terme d'acquérir une autonomie financière pour assumer les charges de famille.

Le changement de nom de l'AISPF en « Rahu Ora – AISPF » en 2020 insiste d'ailleurs sur cette notion d'accompagnement, de projet de vie qui va au-delà de la seule idée d'accéder à un logement.

3.1.1 Des opérations de recensement distinctes de celles d'instruction des candidatures

Quel que soit le dispositif demandé (familles, étudiants boursiers, jeunes travailleurs), il n'est jamais possible de solliciter directement l'AISPF : la procédure actuelle distingue clairement les opérations de recensement des publics par les services sociaux, de celles d'instruction des demandes par les agents de l'AISPF.

- Pour les dispositifs « familles » et « jeunes travailleurs », il faut obligatoirement être recensé et accompagné par un travailleur social, et être engagé dans un projet d'accompagnement défini préalablement avec l'assistance d'un travailleur social. Saisie uniquement jusqu'en 2019 par les circonscriptions d'actions sociales du Pays (DSFE), l'AISPF a souhaité à partir de 2020 ouvrir les possibilités de transmission aux services sociaux des communes de Paea, Punaauia, Faaa, Papeete, Pirae, Arue et Mahina, et marginalement à l'OPH ou encore au service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPSIP). Devant le taux des dossiers hors critères présentés par la DSFE, pratiquement 1 sur 4[34], cette extension à des nouveaux services sociaux permet à l'association d'élargir les profils des bénéficiaires potentiels, trop souvent limités aux seuls dossiers en stock à la DSFE pour des familles en difficulté. Cette extension répond aussi au contexte COVID où des nouveaux demandeurs sont apparus, non forcément connus des services sociaux de la DSFE.

[34] Newsletter 2017 AISPF : « Sur les 643 dossiers que les services sociaux ont présentés à l'AISPF. depuis 2009, un quart n'ont pu être traité car il ne répondait pas aux critères d'éligibilité tels que définis dans le règlement intérieur de l'AISPF. »

Cette distinction entre recensement et instruction est de plus en plus remise en cause par le ministère du logement et le ministère des solidarités, qui souhaiteraient désormais que l'AISPF reçoive directement le public et prenne également à sa charge les enquêtes sociales afin de soulager les travailleurs sociaux de la DSFE. L'enquête sociale est une formalité obligatoire donnant lieu à un travail spécifique (entretiens et visites sur place) qui mobilise le personnel social de la DSFE, aujourd'hui sous dimensionné[35]. L'absence d'intermédiaire permettrait aussi d'améliorer in fine les délais de traitement global d'un dossier (recensement + instruction) qui peut aller jusqu' à six mois selon le ministère du logement.

L'AISPF, qui objecte à juste titre ne pas avoir des travailleurs sociaux qualifiés mais des techniciennes en économie sociale et familiale spécialisées dans la gestion de budget, se refuse à réaliser cette enquête. Ce travail externe effectué par des spécialistes lui donne des éléments sociaux indispensables pour appréhender le contexte, avant de se prononcer sur l'intégration ou non au dispositif d'aide au logement.

En réponse à la Chambre, le président de l'AISPF a précisé que les délais de traitement au sein de l'association sont de 2 mois maximum à compter de la réception de l'enquête sociale. Il a rappelé que l'association n'avait pas vocation à se substituer aux services du Pays qui assurent une compétence générale d'accompagnement des familles tandis que l'AISPF n'intervient que sur le volet du logement. L'AISPF ne serait ainsi qu'un élément parmi d'autres à la disposition des services sociaux pour un accompagnement de certaines familles.

- Pour les étudiants boursiers, les candidatures sont saisies et traitées dès lors que les 2 commissions d'attribution de logement pour la résidence universitaire et pour le centre d'hébergement pour étudiants ont publié les résultats. Le dossier de demande d'attribution de logement complété et déposé aux œuvres universitaires est alors utilisé pour l'instruction des candidatures.

La Chambre ne peut qu'inviter l'AISPF et les directions du Pays impliquées dans le logement et le social à définir précisément les missions attendues de l'AISPF dans le cadre de l'attribution de la subvention, en ayant toutefois le souci de ne pas dégrader un dispositif qui a su trouver sa place dans le paysage local.

3.1.2 Les critères d'admission

3.1.2.1 Les conditions d'éligibilité fixées et les pièces justificatives à fournir

Le RI prévoit que l'AISPF examine en priorité les candidatures issues des situations d'incendie accidentel et de sinistre naturel de la résidence principale. Pour les familles et les jeunes travailleurs, les candidatures sont enregistrées et traitées chronologiquement en fonction de la date de réception des enquêtes sociales. Pour les étudiants, dès la transmission par les œuvres universitaires.

Pour les familles avec enfant (au sens des dispositions relatives aux prestations familiales) en difficulté financière, il faut :

[35] La PPH approuvée par délibération n° 2021-129 APF du 9 décembre 2021 estime le déficit de travailleurs sociaux à 100 postes a minima.

➢ Être engagées dans un projet d'accompagnement défini avec l'assistance du travailleur social ;

➢ Justifier de l'absence de patrimoine immobilier en pleine propriété ou en usufruit, sauf cas exceptionnel.

Au-delà des différentes pièces justificatives à communiquer[36], facilement contrôlables, l'AISPF s'attache surtout à la notion de « projet de vie » assez subjective. Ce concept, qui n'est pas explicité dans le R.I, s'entend comme la motivation des bénéficiaires pour progresser dans leur vie (formation, recherche d'emploi…). Selon la newsletter 2019 de l'AISPF, « *les « projets de vie » sont à 80% d'ordre professionnel et l'accompagnement porte alors en priorité sur l'insertion professionnelle des adultes ou jeunes adultes du foyer. Pour les 20% restant, le projet de vie est un projet d'apurement de crédit sur un délai maximum de 24 mois, suite à une perte d'emploi, par exemple, pour leur permettre de reprendre ultérieurement une location dans le parc immobilier privé* ».

N'étant pas réellement défini, ni assis sur des critères objectivables, ce critère de projet de vie génère de fortes incompréhensions auprès des travailleurs sociaux de la DFSE comme mentionnés dans son rapport d'activité 2019 :

> *« Parallèlement même si les critères d'intégration sont remplis, le critère de « projet de vie » reste problématique dans le sens où nous n'avons (AISPF et DSFE) pas la même définition. Pour cette raison, de plus en plus, de travailleurs sociaux sont réticents à constituer des demandes. »*

S'agissant d'un projet de parcours résidentiel à l'issue des deux ans, ce projet de vie, est récapitulé sous la forme d'un acte d'engagement envers l'AISPF. Il reste en l'état assez laconique (cf. parmi les dossiers transmis par l'AISPF ex : «*reconstituer la petite famille», «accéder à un logement OPH»….*) pour expliquer la sélection d'une famille plutôt qu'une autre.

<u>Pour les étudiants boursiers :</u>

➢ Effectuer des études supérieures ;

➢ Être inscrit en formation initiale ;

➢ Détenir un baccalauréat correspondant aux études supérieures suivies ;

➢ Avoir un parcours universitaire réussi (hors première année d'étude supérieure).

Une demande de caution a également été prévue pour les étudiants avec des pièces justificatives[37] à fournir.

---

[36] Chaque demande doit comporter : pièce d'identité en cours de validité des demandeurs, copie de la carte CPS en cours de validité des demandeurs, attestation des revenus familiaux des 3 derniers mois, 3 dernières fiches des salaires, attestation de travail à jour, attestation d'inscription au SEFI pour personne sans emploi et/ou en recherche d'emploi, relevés bancaires es 3 derniers mois, copie de la demande d'aide au logement OPH, si dette et/ou emprunts : échéancier bancaire, factures des dettes… ; si pension alimentaire, copie du jugement du JAF.

[37] Chaque demande doit comporter les pièces justificatives suivantes :
Pour l'étudiant : copie de la pièce d'identité en cours de validité, copie de la carte d'étudiant de l'année en cours, copie de la notification de bourse, copie des 3 derniers relevés de banque de l'étudiant, un acte d'engagement de l'étudiant, un certificat d'assiduité tous les 3 mois.

Cette notion de « parcours universitaire réussi » fait l'objet d'une certaine bienveillance suite au constat fait en 2017 [38] que sur les 87 étudiants n'ayant pu obtenir un logement au centre d'hébergement pour étudiants et à la résidence universitaire, seuls 2 étudiants avaient un « parcours universitaire réussi ». Tous les autres étaient redoublants ou avaient partiellement réussi leur année universitaire. Pour que les étudiants redoublants puissent tout de même bénéficier de l'aide au logement AISPF, chaque candidature est donc étudiée au cas par cas.

Des contrats d'engagement sont passés avec chaque étudiant et la poursuite de l'aide au logement pour le second semestre est conditionnée par la réussite aux examens du 1er semestre.

Pour les jeunes travailleurs :

➢ Être célibataire et sans enfant ;

➢ Être âgé de 18 à 30 ans ;

➢ Être détenteur d'un contrat de travail ou de formation rémunérée.

Au-delà des pièces justificatives[39], à l'instar des familles et des étudiants, un acte d'engagement formel (type) est pris par le jeune travailleur de respecter les obligations qui découlent de l'attribution d'un logement dans le cadre du dispositif de l'AISPF.

Comme pour le dispositif « famille », les contrats avec les bénéficiaires sont limités à deux ans, pour laisser la chance ensuite à d'autres jeunes travailleurs. Un critère d'éloignement géographique (entre lieu de travail et domicile) permet d'établir la liste d'attente.

Sur ces critères des jeunes travailleurs, le ministère du logement met en exergue des critères peu adaptés à la réalité polynésienne, et la vie sociale des jeunes travailleurs en couple ou déjà chargés de famille.

3.1.2.2 La solvabilité des candidats

Afin de réserver le dispositif aux familles modestes, les ressources sont d'abord plafonnées par une ressource maximale (RM) à ne pas dépasser, appréciée en fonction du SMIG et du nombre de personnes du ménage.

Pour le cautionneur (salarié ou patenté) de l'étudiant : copie de la pièce d'identité en cours de validité, copie d'une facture OPT ou EDT de moins de 3 mois, copie de la care CPS en cours de validité, copie de la dernière fiche de paie, un acte de caution solidaire (salarié).

[38] CA 13 septembre 2017.

[39] Chaque demande doit comporter les pièces justificatives suivantes : copie de la carte CPS en cours de validité ; copie de la pièce d'identité en cours de validité ; copie du contrat de stage ou du contrat de travail ; copie de l'attestation d'assiduité mensuelle ; relevé des revenus familiaux des 3 derniers mois précédant la date de l'enquête sociale ; relevé de banque des 3 derniers mois précédant la date de l'enquête sociale.

Tableau n° 7 : **Ressources maximales pour les bénéficiaires du dispositif de l'AISPF, en F CFP**

R.M ≤ 1 SMIG	152 914 F	2 personnes
R.M ≤ 1.2 SMIG	183 497 F	3 personnes
R.M ≤ 1.4 SMIG	214 080 F	4 personnes
R.M ≤ 1.6 SMIG	244 662 F	5 personnes
R.M ≤ 1.8 SMIG	275 245 F	6 personnes
R.M ≤ 2.2 SMIG	336 410 F	7 personnes

Source : règlement intérieur de l'AISPF

Mais pour que le projet de l'AISPF garde tout son sens (accompagner vers l'autonomie) et aussi se préserver des risques d'impayés, l'AISPF porte aussi une attention particulière au « reste à vivre » (RAV). Cette notion correspond au montant mensuel disponible du ménage, par unité de consommation, une fois déduite la charge de logement y compris les charges individuelles d'énergie et de fourniture d'eau.

Particulièrement pertinent dans le contexte d'une fragilisation économique accrue des demandeurs[40], il est important pour l'AISPF de clarifier les modalités de calcul de la solvabilité des ménages, en fixant des seuils de référence de RAV, et en les faisant connaître. Aujourd'hui aucun seuil n'est fixé de minimum/jour/personne.

Si la Chambre entend bien que ces outils de mesure de solvabilité n'ont pas vocation à être utilisés de manière automatique, à partir de seuils qui déclencheraient des décisions-type, ils doivent toutefois être appréciés sur un même référentiel, être posés dans le RI, et affectés le cas échéant de pondération.

Au final, ces deux critères (projet de vie et solvabilité) mériteraient d'être objectivés davantage dans le RI de l'association pour favoriser la compréhension des décisions défavorables rendues par l'AISPF.

Recommandation n° 4 : Dès 2022, préciser les notions de projet de vie et de solvabilité dans le règlement intérieur de l'AISPF.

[40] Contrairement au taux d'effort qui mesure le coût du logement sur l'ensemble des ressources mais ne permet pas une analyse fine des charges des ménages.

En réponse à la Chambre, le président de l'AISPF a signifié ne pas vouloir se priver de flexibilité dans l'analyse des demandes avec des critères peu adaptés aux situations décrites et pouvant manquer d'humanité. Le critère de projet de vie, bien que subjectif en fonction des éléments fournis par les demandeurs, a jusqu'à présent permis selon le président le traitement des dossiers en fonction de l'esprit souhaité par le conseil d'administration. L'AISPF s'engage néanmoins à poursuivre son travail de réflexion sur ces critères d'éligibilité de son dispositif.

La Chambre ne peut qu'inciter l'AIPSF à poursuivre ce travail, d'autant plus que cette objectivation permettrait aux travailleurs sociaux d'avoir une meilleure compréhension des critères d'éligibilité et de mieux orienter les ménages.

3.1.2.3 Une forte sélectivité pour le dispositif « famille » contrairement aux dispositifs « étudiants boursiers » et « jeunes travailleurs »

Dispositif familles :

Compte tenu des règles posées, notamment la nécessité d'être solvable, et des pièces justificatives, le dispositif de l'AISPF ne peut être envisagé pour les bénéficiaires du régime de solidarité de Polynésie française (RSPF), largement en dessous du SMIG, ou pour les familles vivant de travail non déclaré.

L'AISPF veille également à des revenus réguliers permettant de faire face tous les mois à la contribution financière. Ainsi, les familles disposant uniquement d'une épargne pour faire face aux premiers mois ne peuvent pas intégrer le dispositif, même si la DSFE est prête à procéder via les aides du FAS des prises en charges de loyer (3 mois renouvelable jusqu'à 6 ou 9 mois).

Ces modalités expliquent la forte sélectivité du dispositif puisqu'au final moins de 45% des enquêtes sociales transmises entre 2016 et 2021 ont obtenu un avis favorable.

Tableau n° 8 : **Sélectivité des dossiers familles**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
nombre d' enquêtes sociales reçues AISPF	**133**	**90**	**108**	**227**	**171**	**225**	
enquetes sociales avec avis favorable AISPF	66	60	41	74	76	85	
enquetes sociales avec avis défavorable AISPF	57	24	52	117	79	114	
enquêtes sociales en attente d'information	6	3	9	13	2	11	
Autres solutions proposées	4	3	6	23	14	15	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	moy
nombre d' enquêtes sociales reçues AISPF	**133**	**90**	**108**	**227**	**171**	**225**	
enquetes sociales avec avis favorable AISPF	50%	67%	38%	33%	44%	38%	45%
enquetes sociales avec avis défavorable AISPF	43%	27%	48%	52%	46%	51%	44%
enquêtes sociales en attente d'information	5%	3%	8%	6%	1%	5%	5%
Autres solutions proposées	3%	3%	6%	10%	8%	7%	6%

Source : AISPF

Ce faible taux d'acceptation s'explique notamment par des dossiers transmis qui n'ont en réalité aucune chance d'être acceptés puisque les couples, les personnes âgées ou handicapées sans enfants ainsi que les personnes seules ne sont pas validés comme public pour l'AISPF[41]. Sur ces dossiers non éligibles, la directrice de la DSFE rencontrée pendant l'instruction explique ne pas avoir d'autres solutions, l'OPH étant encore plus électif sur les conditions de revenu et le placement de familles en foyer non adapté (possible sur trois mois, sans participation financière, mais structure communautaire peu compatible avec la vie familiale).

A partir du récapitulatif des enquêtes sociales transmises et des avis donnés de 2016 à 2021, les motifs justifiant un avis défavorable pour les familles sont dans l'ordre d'importance : 1. un projet non défini, 2. des revenus insuffisants, 3. des couples sans enfant ou des personnes seules et 4. des revenus hors plafond.

Tableau n° 9 : **Motifs pour avis défavorables pour les familles**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Motif avis défavorables	**57**	**24**	**50**	**127**	**79**	**114**	
projet non défini	30	15	22	62	20	49	
revenus insuffisants	19	6	24	55	45	40	
couple sans enfant ou personne seule	2	3	4	8	8	10	
revenus hors plafond	6			2	6	15	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	moy
Motif avis défavorables	**57**	**24**	**50**	**127**	**79**	**114**	
projet non défini	53%	63%	44%	49%	25%	43%	46%
revenus insuffisants	33%	25%	48%	43%	57%	35%	40%
couple sans enfant ou personne seule	4%	13%	8%	6%	10%	9%	8%
revenus hors plafond	11%	0%	0%	2%	8%	13%	5%

Source : AISPF

Selon une étude menée de juin 2018 à juin 2019 par l'AISPF, la majorité des familles candidates au dispositif de l'AISPF rentre dans la tranche des revenus entre 120 000 F CFP et 181 000 F CFP et est souvent composée de 4 à 5 personnes.

Dispositifs étudiants boursiers :

[41] « Force est de constater que le profil des familles affiliées au régime du régime de solidarité territorial (RST) ne correspond pas aux profils souhaités par l'AISPF : la solvabilité des familles est difficile à garantir sur le long terme, les revenus sont insuffisants ».

Pour les étudiants, plus de 80% des dossiers sont acceptés en moyenne sur les trois dernières années.

Tableau n° 10 : **Sélectivité des dossiers étudiants**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
nombre de dossiers reçues		**50**	**65**	**65**	**65**	**65**	
Avis favorable AISPF		32	45	51	53	55	
Avis défavorable AISPF		10	11	10	10	10	
Autres solutions		8	9	4	2		
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	moy
nombre de dossiers reçues		**50**	**65**	**65**	**65**	**65**	
Avis favorable AISPF		64%	69%	78%	82%	85%	76%
Avis défavorable AISPF		20%	17%	15%	15%	15%	17%
Autres solutions		16%	14%	6%	3%	0%	8%

Source : AISPF

Pour les dossiers refusés, il s'agit de dossiers non éligibles (non boursiers).

Tableau n° 11 : **Motifs pour avis défavorables pour les étudiants**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Motif avis défavorables		10	11	10	10	10	
ETD NON BOURSIER		10	11	10	10	10	
Autre solution de logement		8	9	4	2		
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	moy
Motif avis défavorables							
ETD NON BOURSIER		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Autre solution de logement		8	9	4	2		

Source : AISPF

<u>Dispositif jeunes travailleurs :</u>

Enfin, pour les jeunes travailleurs, 80% des enquêtes ont été suivies d'un avis favorable en 2021, première année du dispositif.

Tableau n° 12 : **Sélectivité des dossiers jeunes travailleurs**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
nombre d' enquêtes sociales reçues						**41**
enquetes sociales avec avis favorable AISPF						33
enquetes sociales avec avis défavorable AISPF						8
enquêtes sociales en attente d'information						
Autres solutions proposées						

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
nombre d' enquêtes sociales reçues						**41**
enquetes sociales avec avis favorable AISPF						80%
enquetes sociales avec avis défavorable AISPF						20%
enquêtes sociales en attente d'information						
Autres solutions proposées						

Source : AISPF

Parmi les dossiers refusés, les premiers motifs d'avis défavorables sont principalement le fait d'avoir déjà un lieu de résidence dans l'agglomération ou d'être en couple.

Tableau n° 13 : **Motifs pour avis défavorables pour les jeunes travailleurs**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Motif avis défavorables						**8**
autre solution de logement						2
lieu de résidence en agglo						3
en couple						2
revenus hors plafond						1

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Motif avis défavorables						**8**
autre solution de logement						25%
lieu de résidence en agglo						38%
en couple						25%
revenus hors plafond						13%

Source : AISPF

3.1.3 Les obligations des bénéficiaires

3.1.3.1 Un cadre juridique strict

Une fois le dossier retenu, l'association recherche un logement adapté au foyer, à l'étudiant ou au jeune travailleur dans le parc locatif privé. Après visite et négociation avec le propriétaire, l'AISPF formalise un bail avec le propriétaire et rédige en parallèle avec le bénéficiaire une convention d'hébergement et un contrat (soit de « projet de vie » pour les familles, soit un « acte d'engagement » pour les étudiants et les jeunes travailleurs).

La convention d'hébergement revue par le conseil de l'AISPF précise dans les conditions générales que « *la présente convention n'est soumise à aucun régime particulier, et qu'elle est exclue du champ d'application de la loi du Pays n°2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée, à l'exception de l'article LP 10*[42]*. Elle est consentie et acceptée aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraintes des articles 771-4 à L762 du Code civil, ainsi que les parties à la présente convention le reconnaissant* ».

Le juge a reconnu que « *le contrat en cause étant une convention d'hébergement précaire en sous- location et non un bail de location, les dispositions d'ordre public de la LP2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée n'ont pas vocation à s'appliquer et que l'acte demeure régi par ses seules stipulations* ».[43]

La clause résolutoire, précise que «*Toutes les dispositions de la présente convention sont de rigueur. A défaut par l'occupant d'exécuter l'une des obligations qui lui incombent, et notamment un défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du montant de l'indemnité de mise à disposition du logement, où à défaut de versement du dépôt de garantie, la présente convention sera résiliée de plein droit, un mois après un commandement de payer ou d'exécution demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résiliation. Si l'occupant refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé* ».

De même, *« à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux mis à disposition, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si l'occupant refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.* »

---

[42] Article 10 LP 2012-26 : « *Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer tout ou partie du logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Les autres dispositions de la présente loi du pays ne sont pas applicables au contrat de sous-location* ».

[43] Tribunal civil de première instance de Papeete, ordonnance de référé du 22 novembre 2021.

3.1.3.2 Le paiement de la contribution à l'AISPF

L'obligation principale du bénéficiaire reste de payer sa contribution à l'AISPF. Les familles doivent s'acquitter d'une participation financière qui correspond à 1/3 du loyer, les jeunes travailleurs à 20 000 F CFP complétés des charges et l'étudiant participe à hauteur de 15 000 F CFP sur le loyer[44]. Le reste du loyer est pris en charge par l'association sur la subvention qui lui est allouée par le Pays.

Si l'admission au dispositif sur une durée de deux ans, ne permet pas d'avoir recours à l'aide familiale au logement (AFL) réservée aux seuls locataires OPH, il est par contre possible pour les bénéficiaires de percevoir ponctuellement des aides aux loyers du FAS, en plus du bénéfice du dispositif de l'AISPF. Ces crédits du FAS peuvent être mobilisés avec une prise en charge sur trois mois au maximum de la quote part «loyer», renouvelables éventuellement 1 ou 2 fois.

En cas d'impayés les familles sont relancées[45] par voie téléphonique puis par courrier. Pour que le recouvrement soit plus efficace :

- chaque agent de l'AISPF a identifié et gère le recouvrement de ses familles suivies ;

- les relances sont effectuées à compter du 10 du mois puis suivi après par un courrier de relance (R1) puis de deuxième relance (R2), au bout de 15 jours ;

- sans résultat, une sommation de payer est délivrée au défaillant par voie d'huissier, une injonction de payer, une réquisition exécutoire et une saisie sur salaire.

Des arrangements à l'amiable sont convenus avec les familles ayant des impayés inférieurs à 60 000 F CFP pour apurer leurs créances (virements bancaires mensuels automatiques mis en place).

Lorsque le règlement à l'amiable n'aboutit pas, des procédures en contentieux au tribunal sont engagées à l'encontre des familles défaillantes. Pour celles inscrites au RGS, des saisies sur salaires permettent l'apurement des dettes. Pour celles issues du RSPF, orientées par les services sociaux du Pays, une procédure en contentieux est également mise en place pour obtenir des saisies sur comptes bancaires directement[46].

En fin d'exercice 2020[47], l'AISPF comptait 68 procédures en contentieux mises en place pour recouvrer les sommes dues (5 sont réglées, 12 sont en cours de règlement avec des arrangements mensuels convenus lors d'une audience au tribunal, 51 sont en cours d'instruction en attente de signification des huissiers, en attente d'un retour du Tribunal de 1ère instance de Papeete). En 2021, peu de procédures contentieuses ont été initiées du fait de la crise sanitaire liée au COVID.

3.1.3.3 Mener son projet de vie

Pour suivre les bénéficiaires, l'AISPF a mis en place un contrat qui récapitule les obligations de chacune des parties (bénéficiaire, travailleur social, et AISPF).

---

[44] Document « récap RI AISPF » mis à jour avec les jeunes travailleurs en juin 2021.
[45] Cf. C.A 13 septembre 2017.
[46] Jusqu'en 2018, les impayés des bénéficiaires du RSPF étaient réglés par la direction des affaires sociales, ce qui arrangeait l'AISPF.
[47] CA 20 avril 2021.

Un « carnet de suivi » permet aussi de tenir une main courante de chaque rencontre faite avec les bénéficiaires, facilitant la continuité des données pour les agents de l'AISPF et les travailleurs sociaux.

L'AISPF procède essentiellement à un accompagnement à l'insertion professionnelle, à la gestion du budget et à l'entretien du logement :

- l'AISPF oriente à son niveau les familles vers des dispositifs d'insertion professionnelle proposés par les organismes tels que le SEFI, le CFPA, le GREFOC ou des offres d'emploi trouvés par l'équipe de l'AISPF afin d'améliorer leur situation professionnelle. A partir de 2019, l'AISPF a aménagé un espace dans ses locaux, équipé d'un matériel informatique avec accès à internet, une ligne téléphonique, et des annonces d'offres d'emplois recensées toutes les semaines par les accompagnants sociaux sont mises à disposition des bénéficiaires pour les accompagner dans leurs démarches de recherche d'emploi ou de formation. Ces moyens matériels ont pour objectif de diminuer les freins auxquels sont confrontés les familles lors de leurs recherches. Sans être des spécialistes, les agents de l'AISPF accompagnent, autant que faire se peut, les bénéficiaires et demandent régulièrement des attestations de dépôt de curriculum vitae (CV) ou d'assiduité aux formations pour les familles, ainsi que des certificats d'assiduité tous les mois aux jeunes travailleurs et tous les trois mois aux étudiants.

- pour la gestion du budget et l'entretien du logement, les techniciennes en économie sociale et familiale de l'AISPF accompagnent les familles qui ont des difficultés à gérer leur budget. Elle se rendent en principe 2 fois par mois à domicile chez les familles pour leur apprendre à prioriser les dépenses et faire le point sur leur projet de vie.

- concernant l'entretien du logement, un point est fait à chaque rencontre sur l'état général du logement et de l'électroménager pour sensibiliser les bénéficiaires.

Ce dispositif de suivi, assez strict, oblige le bénéficiaire à transmettre mensuellement des justificatifs de l'avancement des objectifs (ex : justificatif de recherche d'emploi ou de création d'emploi ; relevés de banque ; attestation d'ouverture de compte d'épargne…) et d'accepter les visites de l'AISPF selon une fréquence définie conventionnellement. En plus des visites à domicile assurées par l'AISPF, des rencontres trimestrielles sont prévues en principe avec les services sociaux pour faire le point sur l'évolution des situations.

Bien que ce dispositif puisse parfois être perçu comme intrusif pour les bénéficiaires, il permet néanmoins à l'AISPF d'assurer un suivi individualisé des bénéficiaires et de les stimuler afin que les 24 mois soient les mieux utilisés pour réaliser le projet de vie.

3.1.4 La sortie des locataires du dispositif de l'AISPF

La sortie du dispositif intervient en principe à l'issue d'une période de deux ans (contrat d'un an renouvelable une fois).

La convention d'hébergement peut également être résiliée (Article 7 du RI), avant son terme en cas de constatation par l'AISPF du non-respect par les occupants d'un logement de ses obligations tant légales que contractuelles[48].

3.1.4.1 Les sorties conventionnelles

A l'issue des deux ans, trois cas de figure sont possibles : l'accès à une location en secteur privé, l'attribution d'un logement social, ou le retour en « famille élargie ».

Tableau n° 14 : **Sortie des familles bénéficiaires du dispositif AISPF**

	attribution logement social	locations privées	retour en famille élargie	total sorties
2016	2	29	3	34
2017	11	25	16	52
2018	13	45	14	72
2019	12	25	26	63
2020	10	22	21	53
2021	14	34	17	65

	attribution logement social	locations privées	retour en famille élargie	total sorties
2016	6%	85%	9%	100%
2017	21%	48%	31%	100%
2018	18%	63%	19%	100%
2019	19%	40%	41%	100%
2020	19%	42%	40%	100%
2021	22%	52%	26%	100%

Source : AISPF, rapports d'activité 2017 à 2021

- un départ dans le parc locatif privé marque véritablement la réussite du dispositif. Cette issue reste toutefois difficile (40% des sorties en 2019 et 2020). En 2021, la tendance s'améliore (52% de sorties) même si les familles sortantes peinent encore à accéder au parc locatif privé compte tenu des loyers du parc immobilier privé inaccessibles aux familles à revenus modestes.

Pour faciliter la transition vers le secteur privé, l'AISPF tente parfois d'intercéder auprès des propriétaires de son parc locatif pour qu'ils louent directement leur logement aux familles sortants du dispositif. Néanmoins la tâche est difficile car ces derniers choisissent plutôt de poursuivre leur location auprès de l'association compte tenu des garanties qu'elle leurs apporte (loyer et remise en l'état).

Une autre difficulté à reloger les familles[49] en secteur privé peut être l'absence de moyens de locomotion (ce critère ne permet pas de loger ces familles en hauteur, alors qu'il est possible d'y trouver des locations à prix intéressant).

[48] Le contrat de projet de vie ou d'engagement prévoit expressément que toute défaillance aux termes de la convention d'hébergement et au présent engagement, entraine la rupture du dispositif d'aide au logement de l'AISPF.
[49] CA 20 juin 2019.

- un départ dans le parc locatif de l'OPH est considéré comme une semi – réussite du dispositif. Depuis 2015 l'AISPF est membre de la commission d'attribution de logement de l'OPH à titre consultatif et a ainsi l'opportunité de proposer les candidatures des familles issues de son dispositif et d'argumenter en leur faveur. Pour une grande partie des bénéficiaires de l'aide au logement, accéder à un loyer modéré proposé par l'OPH reste une aubaine selon l'association. Environ 20% des sorties annuelles se font depuis quatre ans vers l'OPH.

- le retour en « famille élargie » faute d'avoir les moyens suffisants pour louer constitue par défaut la dernière solution. Ayant représenté jusqu'à 40% des sorties en 2019 et 2020, cette situation s'analyse comme un échec dans le projet de l'AISPF qui était d'accompagner les familles vers l'autonomie, et d'encourager la décohabitation (ménages complexes composés de plusieurs noyaux familiaux pouvant favoriser les violences).

3.1.4.2 Les procédures d'expulsion

Si l'occupant refuse de quitter les lieux, il suffit pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé. Dans ce cadre, l'AISPF a entrepris 5 procédures d'expulsion en 10 ans.

L'expulsion des familles s'est faite majoritairement sans l'intervention de la force publique :

- 4 procédures se sont soldées par le départ à l'amiable des familles à la suite des procédures d'expulsions mise en place. Le tribunal condamne à quitter les lieux sous astreinte par jour de retard à compter de la date de signification de l'ordonnance jusqu'à la libération des lieux ; ainsi qu'à la condamnation au paiement de l'indemnité provisionnelle d'occupation jusqu'à la libération des lieux et au frais irrépétibles.

- 1 procédure s'est soldée par une expulsion effectuée le 11 janvier 2021 avec le concours des forces de l'ordre.

Ces maintiens illégaux empêchent une rotation des logements et affaiblissent le turn over des bénéficiaires.

3.2 Les relations avec les propriétaires

3.2.1 L'intégration des logements au parc de l'AISPF

L'AISPF ne disposant d'aucun logement en propre, son parc est constitué de villas domaniales mises à disposition par le Pays et de logements privés pris à bail.

Concernant les logements domaniaux, 17 propriétés bâties sises à Paea et Punaauia par la Polynésie française ont été mises à disposition à titre gratuit pour une durée de 9 ans à compter de la signature de la convention n° 4336 du 16 juin 2010. Seules 12 ont pu être utilisées depuis le début, les 5 autres étant trop vétustes ou situées sur un site dangereux (risque d'éboulement).

Par arrêté n° 2471 CM du 29 novembre 2018, le nombre de logements domaniaux a été ramené à 8 et la convention prorogée pour une durée supplémentaire d'un an soit jusqu'en juin 2020. La valeur historique de ces 8 maisons (sans amortissement, et sans tenir compte du coût du marché) est évaluée à 278 504 851 F CFP. Par arrêté n° 814 du 19 juin 2020, 3 nouvelles propriétés sont finalement rajoutées et la convention prorogée jusqu'au 30 juin 2023. Au moment de l'instruction il y a donc 11 propriétés mises à disposition pour une valeur historique[50] (sans amortissement, et sans tenir compte du coût du marché) évaluée à 374 944 699 F CFP.

Concernant les logements privés, l'AISPF prospecte auprès des propriétaires, soit directement, soit en passant par les agences immobilières. Ces dépenses ne sont d'ailleurs pas anodines dans le budget de l'association (cf. partie 5 du rapport).

En tant que seul locataire, c'est l'AISPF qui assume juridiquement toutes les obligations financières (paiement du loyer, dépôt de garantie, remise en état) envers le propriétaire.

Au final, de 2016 à 2021 le parc locatif de l'AISPF a connu une dynamique à souligner (exceptée l'année 2020 impactée par le COVID).

Tableau n° 15 : **Evolution du Parc locatif de l'AISPF (logements domaniaux et logements privés)**

	logements pour les familles	logements pour les étudiants	logements familles + étudiants
2016	141		141
2017	174	21	195
2018	197	37	234
2019	189	48	237
2020	184	40	224
2021	181	51+16 RJT	248

Source : AISPF, situation au 31 décembre

Les loyers sont plafonnés selon l'annexe du R.I, par type de bien. Ils s'entendent charges comprises (eau, ordures, charges de copropriété...) depuis 2017.

[50] Foncier + constructions + frais de notaire

Tableau n° 16 : **Plafond des loyers par type de logement, en F CFP**

Studios	≥ 90 000 FCP Charges Comprises
F2	≤ 110 000 FCP Charges Comprises
F3	≤ 130 000 FCP Charges Comprises
F4	≤ 150 000 FCP Charges Comprises
F5	≤ 170 000 FCP Charges Comprises
F6	≤ 210 000 FCP Charges Comprises

Source : RI AISPF, version validée en 2008, non réactualisée depuis

Si l'examen aléatoire du fichier des biens montre que ces plafonds semblent avoir été respectés jusqu'à présent, la Chambre observe néanmoins que ces grilles n'ayant pas évolué depuis 2008, il sera de plus en plus difficile pour l'AISPF de bailler des logements dans le respect des plafonds fixés alors que le marché de l'immobilier locatif ne cesse de progresser[51].

Afin de ne pas procéder à des locations au-delà des limites posées par l'association, la Chambre invite l'AISPF à actualiser sa grille de plafond des loyers à l'aune des prix du marché immobilier actuel.

Recommandation n° 5 : Dès 2022, actualiser les plafonds des loyers par type de logement.

En réponse à la Chambre, le président de l'AISPF s'est engagé à actualiser la grille de plafonds des loyers. Si le Pays a suggéré que l'actualisation, en l'absence d'un observatoire local de loyers, soit réalisée sur la base de l'évolution de l'indice général des prix à la consommation publiée sur le site de l'institut de la statistique de Polynésie française, la Chambre propose de se baser sur l'indice de la construction, plus pertinent avec le secteur de l'immobilier.

3.2.2 La sortie du bien du parc locatif

Avec l'extension du parc locatif, l'AISPF consacre une part de plus en plus importante de son budget à la remise en état des logements (notamment en 2019 et 2021, avec plus de 14 MF CFP).

Tableau n° 17 : **Entretien, réparation logements, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
604150 Entretien,réparation,logement occupant	5 331 756	6 759 022	9 792 214	14 513 372	9 177 879	14 245 882

Source : comptes de résultat AISPF

[51] Cf. diagnostic de politique publique de l'habitat, page 126 *« Les niveaux de loyers pratiqués sont élevés dans l'agglomération de Papeete : il faut compter environ 80 000 F CFP par mois pour un studio, 120 000 F CFP pour un T2 et environ 150 000 F CFP pour un T3. »* Hors charge.

Pour contenir les réparations, l'AISPF a instauré un dépôt de garantie mensuel (1000 F CFP par mois) en 2012. Même si le montant reste symbolique (au maximum 24 000 F CFP sur une période de deux ans) compte tenu des prix de l'électroménager notamment, une telle mesure permet néanmoins de responsabiliser davantage les occupants.

Pour sensibiliser les occupants et prévenir les risques, chaque visite de l'AISPF donne lieu à un contrôle des équipements.

4 LE BUDGET ET LA FIABILITE DES COMPTES DE L'ASSOCIATION

4.1 Un budget surévalué

4.1.1 Une demande tardive de subventionnement

Sauf en 2016, l'association transmet chaque année son budget prévisionnel au Pays le deuxième trimestre de l'année en cours, après l'AG qui valide les comptes de l'année écoulée. Ce calendrier tardif est justifié par la directrice par l'obligation de présenter à l'appui de la demande de subvention les résultats de l'année N-1 qui ne peuvent au mieux être arrêtés avant avril-mai (travaux de l'expert-comptable et du commissaire aux comptes).

Tableau n° 18 : **Principales dates de présentation des demandes de subvention**

	Budget transmis	arrété	convention	1er versement 50%
2016	03/09/2015	20/05/2016	09/06/2016	27/06/2016
2017	17/05/2017	26/07/2017	01/08/2017	08/09/2017
2018	26/03/2018	04/05/2018	15/05/2018	12/06/2018
2019	23/05/2019	07/11/2019	15/11/2019	28/11/2019
2020	21/04/2020	30/07/2020	05/08/2020	07/09/2020
	21/04/2020	23/12/2020	29/12/2020	26/02/2021
2021	21/04/2021	15/06/2021	15/06/2021	23/07/2021

Source : AISPF

Si en global de 2016 à 2021 l'AISPF a utilisé 83% (1,37 MdF CFP) de la subvention de principe (1,65 MdF CFP) qui lui était accordée, cette situation cache en réalité des disparités d'une année sur l'autre. En fonction du calendrier de demande de subvention, puis de signature d'arrêté et de convention, qui ne permet pas un premier versement de 50% de la subvention au

mieux avant le mois de juin, l'AISPF a tous les ans, sauf en 2021[52], déploré renoncer à bailler des logements en fin d'année. Cette non consommation de l'intégralité de la subvention résulte d'un déblocage des fonds trop tardif pour permettre davantage de prises à bail, mais aussi de dossiers présentés non éligibles au dispositif selon la directrice.

Tableau n° 19 : **Subvention accordée et subvention utilisée, en F CFP et en %**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	total
suubvention accordée (comptes du Pays)	150 000 000	300 000 000	300 000 000	300 000 000	300 000 000	300 000 000	1 650 000 000
subvention utilisée (comptes de l' association)	131 150 964	193 948 617	247 599 113	248 131 008	248 451 962	303 221 461	1 372 503 125
% subvention utilisée	87%	65%	83%	83%	83%	101%	83%

Source : budgets prévisionnels et comptes AISPF

Cette situation met en exergue une procédure de dépôt et d'instruction de la subvention perfectible par rapport aux objectifs de logement à bailler affichés chaque année par le Pays et l'AISPF.

En 2021, l'AISPF a pour la première fois consommé 100% de la subvention accordée.

4.1.2 L'exécution insuffisante du budget

Tableau n° 20 : **Taux d'exécution budgétaire, en F CFP et %**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
charges totales prévisionnelles	141 000 000	316 487 000	315 694 000	300 510 000	379 750 000	379 420 000
charges totales (exploitations, financières, exceptionnelles)	137 056 909	203 169 611	255 758 417	261 437 424	260 916 157	327 528 199
taux d'execution	97%	64%	81%	87%	69%	86%

Source : budgets prévisionnels et comptes AISPF

Sur la période, seule l'année 2016 diffère avec un budget construit sur la base d'une subvention de 150 MF CFP. Cette année-là, l'AISPF a pratiquement atteint le niveau de dépenses prévisionnelles avec un niveau de dépenses soutenu pour passer le parc locatif de 80 à 150 logements[53] et faire évoluer l'association en conséquence (se doter de moyens humains supplémentaires, investir en matériels informatiques et logiciels de gestion…).

Avec le doublement de principe de la subvention à 300 MF CFP à partir de 2017, l'AISPF a logiquement augmenté ses dépenses prévisionnelles. En 2017, l'AISPF n'a pourtant enregistré que 203 169 611 FCP de charges totales, soit à peine 64% des charges totales prévisionnelles. Les taux d'exécution s'améliorent ensuite (exceptée l'année 2020 ou l'activité

[52] En 2021, pour la première fois de la période sous revue, la subvention a été intégralement utilisée. Les 3 221 461 F CFP au-delà de la subvention de 300 MF CFP concernent une subvention spécifique reçue pour l'ameublement du foyer des jeunes travailleurs.
[53] Comme expliqué dans la lettre de 14 octobre 2016.

a été impactée par les restrictions liées au COVID) avec en 2018, 2019 et 2021 une exécution de plus de 80% des charges prévisionnelles.

L'AISPF ayant toutefois tendance à présenter systématiquement un budget supérieur à ce qu'elle est en capacité de dépenser. Devant la non utilisation intégrale de la subvention et au vu de la situation arrêtée par l'AISPF en fin d'exercice, le Pays procède chaque année à une annulation de charges à payer lorsqu'un reliquat était encore à verser et/ou à une émission d'un titre de recette lorsque le montant déjà versé excède le montant utilisé [54].

Compte tenu de cette situation, le Pays est invité à réexaminer le montant de la subvention allouée à l'aune de la capacité réelle de l'AISPF à étendre son parc locatif. Le cas échéant, une partie de la subvention sanctuarisée de 300 MF CFP chaque année pourrait ainsi être réorientée vers l'association AITSPF récemment créée mais non dotée à ce jour d'un budget.

4.2 Des comptes fiables

4.2.1 La forme des comptes

Les comptes de l'association sont révisés par un expert-comptable[55] et présentés sous une forme conforme aux dispositions du plan comptable général applicable en Polynésie française. L'expert du cabinet comptable vient contrôler les comptes à chaque fin de trimestre. Le bilan annuel est effectué dans le courant du 1er trimestre ou du deuxième en N+1.

Les comptes de l'AISPF sont également certifiés chaque année par un commissaire aux comptes[56] conformément à l'article L.612-4 du code de commerce de la Polynésie française. Ce dernier précise que « *Toute association ayant reçu annuellement de l'Etat ou de ses établissements publics ou des collectivités locales une subvention dont le montant est fixé par décret doit établir chaque année un bilan, un compte de résultat et une annexe dont les modalités d'établissement sont précisées par décret. Ces mêmes associations sont tenues de nommer au moins un commissaire aux comptes et un suppléant choisis sur la liste mentionnée à l'article L. 225-219 qui exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le livre II sous réserve des règles qui leur sont propres. Les dispositions de l'article L. 242-27 sont applicables* ».

La Chambre rappelle à titre d'information pour le secteur associatif que le non respect de l'obligation de faire certifier les comptes annuels par un commisaire aux comptes, applicable pour les associations ayant bénéficié d'une aide publique d'un montant supérieur à 153 000 € (soit 18 340 243 F CFP), peut avoir des conséquences pénales.

[54] Ex : Titre de recette du 26 mars 2018 à hauteur de 14 705 561 pour l'année 2017.
[55] L'AISPF dispose d'un contrat de mission avec le cabinet d'expertise comptable REXO.
[56] KPMG.

Chaque trimestre, après validation des saisies comptables par le reviseur, l'AISPF transmet les copies des factures au Ministère du Logement pour justifier l'utilisation de la subvention allouée par le Pays. Ces factures, classées par numéro de compte, sont jointes au grand livre de compte correspondant pour faciliter la vérification.

Enfin, un tableau EXCEL récapitulatif des soldes de chaque compte, concordant avec les soldes de chaque compte de la balance comptable validé par le cabinet comptable, est également transmis au ministère du logement avec les factures.

4.2.2 Les écritures prudentielles

Prudente, l'AISPF procède à des dotations aux dépréciations sur actifs circulants (risques liés aux locataires) et des dotations aux provisions pour risques et charges (risque lié aux salariés et risque lié aux propriétaires).

4.2.2.1 Les dotations aux provisions pour créances douteuses

L'AISPF constate chaque année l'accroissement des créances et du nombre de familles refusant de quitter les logements mis à leur disposition au bout de deux années. Les impayés s'expliquent essentiellement par la précarité des situations économiques des bénéficiaires et le non-respect de l'engagement pris par certaines familles de quitter le dispositif de l'AISPF à la suite des 2 ans de bénéfice de l'aide au logement. La perte ou la diminution des revenus à la suite de la crise sanitaire du COVID est aussi une explication à compter du mois de mars 2020.

Les créances douteuses ou litigieuses (compte 416000) ne cessent d'augmenter sur la période et représentent 81% des impayés au 31 décembre 2021.

Tableau n° 21 : **Evolution des créances douteuses ou litigieuses, en F CFP**

	montant en F CFP	variation n-1	taux de non recouvrement
2016	12 317 549	+ 4 580 078	9%
2017	16 148 249	+ 3 830 700	9,90%
2018	22 393 607	+ 6 245 358	11,40%
2019	27 269 914	+ 4 876 307	8,70%
2020	34 296 666	+7 026 752	12,70%
2021	37 792 025	+3 495 359	4,76%

Source : compte de résultat, compte 416000

Compte tenu de cette situation, l'AISPF, prudente, procède chaque année à des dotations aux dépréciations sur actifs circulants afin de couvrir le risque de non recouvrement de nouvelles créances douteuses.

Tableau n° 22 : **Dotations aux dépréciations sur actifs circulants, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
dotations aux dépréciations sur actifs circulants	5 222 726	5 108 649	7 041 567	8 151 703	7 998 174	5 887 969

Source : compte de résultat, compte 681740

Lorsque les procédures amiables et contentieuses n'ont pas permis de recouvrer les sommes, elles sont inscrites en pertes définitives. Le CA accepte ainsi régulièrement un volume de pertes sur créances irrécouvrables (ex : en 2018, le CA a approuvé des pertes définitives notamment pour des créances inférieures à 20 000 F CFP ou encore l'effacement d'une créance d'un montant de 242 651 F CFP ordonné par la commission de surendettement de l'IEOM). Souvent il s'agit de familles relevant du régime RSPF pour qui il n'y a plus aucun moyen de recouvrement.

Tableau n° 23 : **Pertes définitives, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
pertes sur creances irrecouvrables	-	506 816	467 280	393 884	445 828	995 253

Source : compte de résultat, compte 654

L'inscription régulière de pertes sur créances irrécouvrables permet de ne pas fausser l'actif de l'association avec des créances fictives.

4.2.2.2 Les dotations aux provisions pour risques et charges

Une dotation aux provisions pour risques et charges apparaît sur la période sous revue à partir de 2019 pour des indemnités de départ à la retraite de l'ensemble des employés de l'association estimée sur la base de la norme « IAS19 révisée » et conformément aux modalités d'une mise à la retraite par l'employeur définies dans le code du travail applicable en Polynésie française.

Cette estimation des indemnités à verser aux employés concernés lors de leur départ ultérieur en retraite, tient compte de leur probabilité de survie jusqu'au à l'âge de la retraite, de leur probabilité d'être présent dans l'association à l'âge de la retraite ainsi que d'un taux d'actualisation et d'un taux annuel d'augmentation des salaires.

Tableau n° 24 : **Dotation aux provisions pour risques et charges, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
dotation aux provisions pour risques et charges				408 546	94 197	9 629

Source : compte de résultat, compte 681500

4.2.2.3 Les autres dotations aux provisions

A la clôture de l'exercice 2020, une nouvelle provision a été créée suite au désaccord lors des états des lieux entre l'AISPF et les propriétaires. Cette provision sur les cautions des logements, comptabilisée initialement à hauteur de 3 318 917 F CFP en 2020 a été augmentée de 214 000 F CFP en 2021 afin de couvrir le risque de non récupération des cautions réglées par l'AISPF depuis 2009 et non restituées par les propriétaires.

Tableau n° 25 : **Dotation aux provisions pour les cautions des logements, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					3 318 917	214 000

Source : compte de résultat, compte 686620

Elles ont été provisionnées ou dépréciées à 100% par prudence.

En 2020, des relances téléphoniques ont été effectuées. En 2021, tous les propriétaires concernés ont été relancés par courrier recommandé pour restitution des cautions.

En conclusion, l'inscription de ces différentes provisions témoigne du respect comptable du principe de prudence par l'AISPF.

4.2.3 Le déploiement d'un contrôle interne

L'AISPF dispose enfin d'un dispositif de contrôle interne satisfaisant qui permet de tracer et documenter ses procédures. Les factures sont classées dans un classeur par numéro de compte et par date de saisie. Chaque classeur correspond à un trimestre de l'année. Les dépenses en espèces sont classées dans un classeur «CAISSE» par date, et trié par trimestre.

Un dispositif spécifique de contrôle mutuel sur la manipulation des fonds au sein de l'agence a également été mis en place :

- Pour les dépenses en espèces, chaque sortie et chaque entrée sont saisies dans le journal de caisse du mois en cours. Le dernier jour de chaque mois, un contrôle de caisse est fait par la comptable dans un premier temps, puis une vérification est faite par un des agents de l'AISPF. La comptable et l'agent signent et datent le contrôle.

- Deux fois par semaine, la comptable effectue les dépôts en espèces et en chèques. Il s'agit des encaissements des participations au loyer des occupants de l'AISPF. A chaque règlement par chèque ou espèce, les occupants se voient remettre un reçu. La copie du reçu est remise à la comptable avec la somme inscrite dessus. Chaque reçu est en 3 exemplaires : client-compta-carnet de reçu.

Les dépôts, regroupés dans des sacoches louées à la banque, sont récupérés par une société de transport de fonds qui se charge d'effectuer la remise auprès de la banque. Un tableau Excel détaille chaque encaissement déposé. Ce document est rempli par la comptable puis vérifié et validé (signature + initiales d'un agent AISPF) par l'un des agents avant dépôt en banque. Lors du contrôle, la comptable joint les copies des reçus afin de justifier chaque écriture.

Concernant l'activité même de l'agence, le détail trimestriel de l'activité (statistiques sur enquête sociales et dossiers étudiés, flux entrants et flux sortants du trimestre) est présenté depuis 3 ans au conseil d'administration.

Un tableau de suivi de l'activité de chaque salarié est aussi instauré depuis 2018[57], recensant, par journée, le type d'action et le temps consacré. Assez lourd en terme de suivi (chaque action de la journée est saisie et minutée), cet outil permet néanmoins de s'assurer de la réalité des missions confiées aux agents.

Enfin, pour maîtriser au mieux son activité de location, et faire face à l'accroissement du parc locatif, l'AISPF a opté en 2016 pour un logiciel professionnel de gestion immobilière permettant la gestion des entrées et sorties de locataires, des règlements et des participations aux loyers, des règlements de loyers mensuels des propriétaires et la gestion des locations. Centralisant toutes les données sur chaque location, chaque propriétaire et chaque locataire, il permet d'optimiser[58] le temps de chaque agent.

5 LA SITUATION FINANCIERE DE L'ASSOCIATION

5.1 Le résultat d'exploitation

5.1.1 Les produits

Afin de réaliser ses missions reconnues d'intérêt général, l'association bénéficie depuis sa création d'une subvention de la collectivité qui couvre la majorité des frais de fonctionnement et des activités conduites par l'association. Seule la part « utilisée » de la subvention annuelle de fonctionnement figure en produits d'exploitation.[59].

Les produits de l'association sont constitués à 80% d'une subvention de la collectivité et à 20% du paiement de la participation des bénéficiaires de l'AISPF. Une cotisation symbolique des membres est perçue annuellement. L'association ne bénéficie pas de mécénat ou de sponsoring avec de partenaires privés.

---

[57] PV CA du 13 septembre 2017.

[58] Permet d'automatiser toutes les taches comme :
- quittancer les participations aux loyers des occupants, en y intégrant les participations aux charges et taxes communales s'il y a lieu
- éditer des reçus à chaque règlement encaissé
- relancer les impayés à partir d'un montant donné, à la date choisie
- transmettre les relances par mail, sms ou par courriers
- éditer des quittances de loyers
- tenir l'historique pour chaque occupant, chaque propriétaire ainsi que les travaux réalisés dans les logements.

[59] La part non utilisée fait l'objet d'un réajustement au titre de l'exercice concerné, voire d'un remboursement à effectuer pour le trop-perçu le cas échéant.

Tableau n° 26 : **Produits d'exploitation de 2016 à 2021, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
production vendue de services (paricipation des bénéficiaires)	35 632 348	51 513 508	62 254 711	58 680 401	57 438 214	74 550 810
subventions d'exploitation	131 150 964	193 948 617	247 599 113	248 131 008	248 451 962	303 221 461
reprises sur provisions, amortissements et transferts de charges	642 648	877 949	821 209	3 479 525	1 210 056	2 392 610
cotisations	12 000	12 000	12 000	10 000	10 000	12 000
autres produits	523	14 530	1 477	43	324 158	82 757
produits d'exploitation	**167 438 483**	**246 366 604**	**310 688 510**	**310 300 977**	**307 434 390**	**380 259 638**

Source : comptes de résultat AISPF

Des reprises de provision sont aussi effectuées tous les ans en fonction des encaissements des contributions de l'année et des créances passées en perte irrécouvrable.

5.1.2 Les charges

L'augmentation des charges d'exploitation sur la période est corrélative à l'augmentation du parc locatif de l'AISPF, passé de 141 logements en 2016 à 248 logements en 2021.

Tableau n° 27 : **Charges d'exploitation de 2016 à 2021, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
achats et charges externes	119 861 023	176 662 742	226 634 266	226 997 975	225 238 315	288 063 856
impot taxes et versements assimilés pour personnel	53 245	70 389	166 754	90 639	128 966	183 686
salaires et traitements	9 273 762	13 895 909	16 449 493	18 252 422	18 232 006	19 290 575
charges sociales	2 360 179	3 606 616	4 304 963	4 983 243	5 205 992	5 859 119
dotation aux amortissements sur immobilisations	232 066	423 038	423 038	353 929	197 124	50 834
dotations aux dépréciations sur actifs circulants	5 222 726	5 108 649	7 041 567	8 151 703	7 998 174	5 887 969
dotation aux provisions pour risques et charges				408 546	94 197	9 629
autres charges d'exploitation	1 106	531 360	467 295	394 395	446 224	995 263
charges d'exploitation	**137 004 107**	**200 298 703**	**255 487 376**	**259 632 852**	**257 540 998**	**320 340 931**

Source : comptes de résultat AISPF

Afin de distinguer les dépenses liées au fonctionnement de l'AISPF des dépenses liées à l'activité d'aide au logement, des sous comptes ont été créés dans le système d'information comptable : tous les comptes commençant par #604XXX correspondent aux dépenses liées à l'aide au logement. Tous les autres comptes concernent les dépenses liées au fonctionnement de l'association.

5.1.2.1 Les charges pour le logement

En plus de la part prépondérante du paiement des loyers aux propriétaires, l'AISPF supporte d'autres dépenses liées au logement. Entre 2016 et 2021, dans un contexte d'extension du parc locatif, la proportion de toutes ces dépenses pour le logement est restée globalement stable sur la période puisque chaque année, l'AISPF consacre environ 95% des achats et charges externes au logement des bénéficiaires.

Tableau n° 28 : **Détail des frais relatifs aux logements des bénéficiaires de l'AISPF, en F CFP**

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
604061	électricité logements RJT						312 817
604130	Loyers proprietaires	102 355 709	155 027 707	199 061 004	193 442 076	199 698 003	251 431 044
604100	Equipement, habitations occupant	945 919	747 564	1 291 812	1 663 465	1 499 747	1 738 037
604101	Equipement, habitations étudiants			6 900			
604102	Equipement, habitations RJT						3 252 930
604137	Impot et taxes (eaux, ordures) de cet exercice	2 398 863	1 781 263	1 320 691	1 417 097	1 708 950	933 382
604138	Impot et taxes (eaux, ordures) exerices précédents	387 332	285 820	235 921	1 893 199	313 555	432 075
604140	Charges locatives propriétaires	278 290	206 807				
604150	Entretien, réparation, logements occupants	5 331 756	6 759 022	9 792 214	14 513 372	9 177 879	14 245 882
604152	Entretien, réparation, logements RJT						488 956
604160	Assurances habitations occupants / étudiants	1 180 257	1 810 469	2 363 198	2 283 760	2 556 810	3 064 697
604162	Assurances habitations RJT						166 244
604221	Frais d'agence	1 406 965	1 357 122	1 034 628	681 390	982 927	973 705
604227	Frais actes et contentieux occupants	119 496	184 304	417 797	713 037	580 650	485 795
604230	Frais d'annonces logement		120 531				
604280	Atelier / formation occupants		36 000				
	TOTAL DEPENSES POUR LOGEMENTS	**114 404 587**	**168 316 609**	**215 524 165**	**216 607 396**	**216 518 521**	**277 525 564**
	achats et charges externes	119 861 023	176 662 742	226 634 266	226 997 975	225 238 315	288 063 856
	% des dépenses de logement	95%	95%	95%	95%	96%	96%

Source : comptes de résultat AISPF

Pour constituer son parc locatif, l'AISPF a recours aux agences immobilières même si cette dépendance diminue progressivement (973 705 F CFP au 31 décembre 2021) avec le renouvellement des biens mis à disposition de l'AISPF directement auprès des propriétaires et des prospections de plus en plus fréquentes de l'AISPF hors agences.

Conséquence de son augmentation de périmètre, par rapport à 2016 l'association engage plus de frais juridiques pour actes de contentieux en cas de participations aux loyers impayés (485 795 F CFP au 31décembre 2021)), ainsi que pour l'entretien et la réparation les logements (14 734 838 F CFP au 31 décembre 2021), ou encore les assurances habitations (3 230 941 F CFP au 31 décembre2021).

A noter, en 2019, les charges pour eau et ordures des logements ont été beaucoup plus élevées que les autres années compte tenu d'arriérés de redevances dues à la commune de Paea depuis 2009 [60].

La part consacrée au logement est nettement plus significative en 2021 que les années précédentes avec l'utilisation intégrale de la subvention qui a permis de bailler davantage et aussi l'apparition du logement pour les jeunes travailleurs (pour un total de 4,65 MF CFP).

5.1.2.2 Les charges de fonctionnement de l'association

Les charges de fonctionnement de l'association comprennent le reliquat des achats et charges externes (environ 5%), ainsi que les charges de personnel.

[60] CA juin 2019 : la commune a tardé à transmettre les appels de charges à l'AISPF parce qu'elle ignorait, jusqu'à récemment, que la gestion de ce parc immobilier (parc TE ARA NUI) avait été confiée à l'AISPF.

- Pour les charges de structure (hors personnel), ces dernières ont doublé en six ans.

Tableau n° 29 : **Frais de structure de l'AISPF (hors personnel), en F CFP**

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
606110	Electricité	197 200	293 179	377 031	672 151	440 051	467 388
606150	Carburants	240 805	197 170	271 417	306 178	312 892	205 869
606300	Petits équipements et produits entr	698 683	1 153 269	1 024 326	210 264	132 765	206 270
606400	Fournitures administratives	297 329	376 460	329 908	222 881	197 616	139 211
613100	Locations diverses	10 000	0	0	0	0	0
613500	Locations immobilières	611 935	1 338 000	1 777 333	2 542 345	2 400 000	2 400 000
613600	Locations mobilières	0	166 013	955 538	1 269 996	1 269 996	1 269 996
614000	Charges locatives	0	0	40 000	0	0	0
615500	Maintenance logiciel	388 706	288 660	388 070	521 561	515 846	729 837
615400	Entretien locaux	148 879	119 130	1 417 775	220 400	299 735	438 185
615510	Entretien matériel de transport	228 713	148 020	153 397	19 500	24 958	56 100
615520	Entretien matériels divers	86 051	0	0	9 600	0	136 950
615600	Maintenance	8 050	51 499	85 202	606 949	34 275	60 057
616100	Assurances	105 494	285 131	382 092	540 208	680 972	944 076
622100	Frais d'agence	125 995	0	516 000	0	0	0
622600	Honoraires	1 480 300	2 212 540	2 742 457	2 171 380	1 594 729	2 536 001
623100	Publicité, annonces légales	41 760	31 828	0	90 982	0	0
625100	Voyages, déplacements	171 560	6 840	0	17 900	11 150	7 210
625600	Missions	42 343	627 720	20 046	53 872	0	0
625700	Réceptions	27 475	86 165	0	118 484	0	3 522
626000	Frais P.T.T. (poste)	23 680	38 660	51 160	37 030	24 470	24 050
626200	Téléphone,vini...	401 829	382 842	397 293	569 192	605 843	688 846
627000	Services bancaires (autres)	79 649	177 075	181 056	189 706	174 496	224 724
627200	Services bancaires (frais émission)	40 000	50 000	0	0	0	0
628000	Concours divers	0	315 932	0	0	0	0
	TOTAL	**5 456 436**	**8 346 133**	**11 110 101**	**10 390 579**	**8 719 794**	**10 538 292**

Source : comptes de résultat AISPF

Cette progression des frais généraux s'explique par l'augmentation des dépenses liées au siège social (loyers, charges …) depuis 2016. Des déménagements [61] se sont imposés puisque, compte tenu du recrutement de salariés supplémentaires en fonction du développement de l'activité, les locaux étaient exigus. En étant désormais mieux situé (Papeete), le siège actuel facilite l'accès des bénéficiaires au bureau et permet d'améliorer les recouvrements des participations aux loyers des bénéficiaires, en raison d'une meilleure accessibilité.

[61] A la résidence TAOE, dans la vallée de Hamuta à Pirae. L'OPH mettait gracieusement à disposition de l'AISPF, un local de 40 m² dans lequel travaillaient 2 salariés, pour la période mars 2009 à décembre 2016.
A l'immeuble VAN BASTOLAER, rue Afarerii, l'AISPF avait loué un local de 90 m² (2ème étage) pour un loyer de 111 500 F CFP dans lequel travaillaient 3 puis 4 puis 5 salariés, pour la période de janvier 2017 à septembre 2018
A l'immeuble ARIHOTI, rue Dumont D'URVILLE, l'AISPF loue un local de 210 m² (2ème étage), depuis octobre 2018, pour un loyer de 215 000 F CFP dans lequel travaillent 5 salariés. 2 salariés supplémentaires peuvent être accueillis.

L'AISPF a également souscrit deux contrats de location longue durée de 5 ans pour l'usage d'un véhicule à partir d'octobre 2017 (moyennant un loyer de 43 072 F CFP HT par mois, un dépôt de garantie de 97 342 F CFP et des frais de dossier) et l'usage d'un véhicule utilitaire à partir de juillet 2018 (moyennant un loyer de 50 586 F CFP HT par mois, un dépôt de garantie de 114 324 F CFP et des frais de dossier), indispensables pour réaliser les visites sur place.

Les dépenses d'honoraires (2 536 001 F CFP au 31 décembre 2021) ont également augmenté, avec outre le recours aux professionnels de la comptabilité (expert-comptable et commissaire aux comptes), des consultations juridiques réalisées pour mettre à jour les documents de l'AISPF (ex : contrat d'occupation).

Quelques dépenses de communication ont été réalisées, à la marge, comme pour le séminaire de l'AISPF le 31 mars 2016 à l'IJSPF, le forum « un projet, un logement, une famille le 19 octobre 2017 à l'APC[62], ou encore un séminaire pour les 10 ans de l'AISPF réalisé en 2019 à la mairie de Punaauia, avec des réunions techniques avec les partenaires de l'AISPF (DSFE, OPH...).

Pour des achats et pour des prestations de services, 2 à 3 devis sont réalisés pour définir la meilleure offre. Les dépenses moyennes sont comprises entre 120 000 et 180 000 F CFP et les plus grosses dépenses réalisées sont de l'ordre de 700 000 F CFP.

- Pour les dépenses de personnel, celles-ci ont également plus que doublé entre 2016 et 2021, passant de 11,687 MF CFP à 25,333 MF CFP.

Tableau n° 30 : **Dépenses de personnel, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
impot taxes et versements assimilés pour personnel	53 245	70 389	166 754	90 639	128 966	183 686
salaires et traitements	9 273 762	13 895 909	16 449 493	18 252 422	18 232 006	19 290 575
charges sociales	2 360 179	3 606 616	4 304 963	4 983 243	5 205 992	5 859 119
total personnel	**11 687 186**	**17 572 914**	**20 921 210**	**23 326 304**	**23 566 964**	**25 333 380**

Source : comptes de résultat AISPF

Cette progression s'explique cependant par le renforcement progressif des effectifs, proportionnellement au nombre de bénéficiaires et de logement à gérer. L'AISPF ne comprend aucun personnel technique puisque les opérations éventuelles d'entretien et réparations sur le parc locatif sont externalisées. Elle compte 5 salariés du secteur administratif ou social.

- une directrice (depuis le 2 mars 2009) en charge des relations avec les familles, les partenaires sociaux, les propriétaires, les ministères et les institutions ;

- une secrétaire comptable employée à plein temps depuis le 1er janvier 2017 ;

- une assistante administrative chargée notamment d'initier et suivre les contentieux depuis septembre 2018 ;

[62] Regroupant 16 intervenants sous 3 thématiques espace éducation formation et développement économique, espace santé et solidarité, espace logement il a permis aux familles de l'AISPF (une centaine de personne) de rencontrer dans un même lieu les institutions, services et entreprises pouvant apporter des conseils mais aussi identifier et évaluer les difficultés rencontrées dans leur projet de vie.

- deux techniciennes en économie sociale et familiale qui accompagnent les familles qui ont des difficultés à gérer leur budget. Elles se rendent 2 fois par mois à domicile chez les familles et apprennent à prioriser les dépenses. Ces dernières, bien que travailleuses sociales, ne sont en aucun cas des assistantes sociales[63], même si elles effectuent un suivi de proximité des familles bénéficiaires.

Les évolutions salariales n'appellent pas de commentaire particulier.

5.1.3 Un résultat systématiquement bénéficiaire

Traditionnellement, les résultats s'analysent au travers des soldes intermédiaires de gestion (SIG). Une telle présentation des comptes reste cependant peu pertinente, les principaux indicateurs n'ayant, en l'espèce, guère de sens (marge commerciale, marge brute, valeur ajoutée, excédent brut d'exploitation) dès lors que l'association fonctionne avec 80% de subventionnement public. La valeur ajoutée est sans surprise négative tous les ans puisque les contributions des bénéficiaires de l'AISPF ne suffisent pas à couvrir les charges de location (paiement des loyers, taxes habitation, entretien…). Seule la subvention d'exploitation du Pays permet de couvrir les charges de personnel et de dégager artificiellement un excédent brut d'exploitation et une capacité d'autofinancement oscillant entre 15 et 20% des produits d'exploitation.

L'association dégage chaque année un bénéfice conséquent avec une gestion prudente de son budget.

Tableau n° 31 : **Résultats de l'AISPF, 2016-2021, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
production vendue de services (paricipation des bénéficiaires)	35 632 348	51 513 508	62 254 711	58 680 401	57 438 214	74 550 810
subventions d'exploitation	131 150 964	193 948 617	247 599 113	248 131 008	248 451 962	303 221 461
reprises sur provisions, amortissements et transferts de charges	642 648	877 949	821 209	3 479 525	1 210 056	2 392 610
cotisations	12 000	12 000	12 000	10 000	10 000	12 000
autres produits	523	14 530	1 477	43	324 158	82 757
produits d'exploitation	**167 438 483**	**246 366 604**	**310 688 510**	**310 300 977**	**307 434 390**	**380 259 638**
achats et charges externes	119 861 023	176 662 742	226 634 266	226 997 975	225 238 315	288 063 856
impot taxes et versements assimilés pour personnel	53 245	70 389	166 754	90 639	128 966	183 686
salaires et traitements	9 273 762	13 895 909	16 449 493	18 252 422	18 232 006	19 290 575
charges sociales	2 360 179	3 606 616	4 304 963	4 983 243	5 205 992	5 859 119
dotation aux amortissements sur immobilisations	232 066	423 038	423 038	353 929	197 124	50 834
dotations aux dépréciations sur actifs circulants	5 222 726	5 108 649	7 041 567	8 151 703	7 998 174	5 887 969
dotation aux provisions pour risques et charges				408 546	94 197	9 629
autres charges d'exploitation	1 106	531 360	467 295	394 395	446 224	995 263
charges d'exploitation	**137 004 107**	**200 298 703**	**255 487 376**	**259 632 852**	**257 540 998**	**320 340 931**
RESULTAT COURANT NON FINANCIER	**30 434 376**	**46 067 901**	**55 201 134**	**50 668 125**	**49 893 392**	**59 918 707**
produits financiers						
charges financières		27 712			3 318 917	214 000
RESULTAT COURANT FINANCIER	-	- 27 712	-	-	- 3 318 917	- 214 000
produits exceptionnels sur opérations de gestion	44 940	6 324	1 575 662	156 768	311 993	386 637
produits exceptionnels sur opérations en capital			200 000			80 000
reprises sur provisions, dépréciation et transferts de charges		1 458 039				162 838
charges exceptionnelles sur opérations de gestion	24 763	2 843 196	271 041	1 804 572	56 242	6 973 268
doatations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	28 039					
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 7 862	- 1 378 833	1 504 621	- 1 647 804	255 751	- 6 343 793
RESULTAT GLOBAL	**30 426 514**	**44 661 356**	**56 705 755**	**49 020 321**	**46 830 226**	**53 360 914**

Source : comptes de résultat AISPF

[63] CA 3 juin 2018 : En l'absence d'évaluation sociale des circonscriptions locales sociales du pays, l'AISPF ne saurait en aucune manière se substituer aux services sociaux du Pays ou de la CPS.

Ces excédents doivent interpeller tant le financeur public que la gouvernance de l'association, soit sur un niveau de subvention annuelle à diminuer, quitte à réorienter une partie de l'enveloppe de 300 MF CFP vers d'autres acteurs du logement social (ex : au profit de l'agence immobilière très sociale de Polynésie française, AISTPF, lorsqu'elle sera opérationnelle), soit sur une augmentation nécessaire du parc locatif. Si, en réponse à la Chambre, l'AISPF justifie ses excédents pour honorer, le cas échéant, les loyers dus aux bailleurs en cas d'arrêt du versement des subventions et accompagner les locataires en cas de cessation du dispositif, le Pays a quant à lui précisé qu'à défaut d'un renforcement à court terme de l'activité de l'AISPF (augmentation du parc de logements mais aussi meilleur accompagnement des ménages bénéficiaires), une diminution ou une réorientation de l'enveloppe allouée serait considérée.

Afin que la convention pluriannuelle sanctuarisant chaque année un montant pour l'AISPF ne soit pas trop rigide, une modulation de ces crédits entre l'AISPF et l'AITSPF, pourrait être envisagée pour que la totalité de l'enveloppe dédiée au logement social des personnes en difficulté soit utilisée.

La Chambre rappelle qu'une association n'a pas vocation à thésauriser surtout quand sa fonction sociale est avérée.

5.2 Le bilan

Un bilan comptable normalisé est réalisé par l'association. Ce document permet d'apprécier l'actif et le passif au 31 décembre de chaque année.

5.2.1 L'actif

L'association ne possédant pas de patrimoine immobilier, les seules immobilisations corporelles constatées sont des matériels de bureau et des matériels informatiques (dont une partie a été sortie du patrimoine de l'association en 2021). Les immobilisations incorporelles concernent les licences des logiciels informatiques.

Les immobilisations financières correspondent aux cautions des logements en faveur des occupants. Elles s'élevaient au 31 décembre 2021 à un montant brut pour leur valeur historique de 24 688 589 F CFP et 21 115 672 F CFP en net une fois les dotations aux provisions retranchées.

Tableau n° 32 : **Actif, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
immobilisations incorporelles	470 882	365 870	260 858	155 846	50 834	
immobilisations corporelles	977 081	659 055	341 029	92 112		
immobilisation financières	10 365 527	15 252 867	17 151 283	18 605 538	17 723 121	21 155 672
ACTIF IMMOBILISE	**11 813 490**	**16 277 792**	**17 753 170**	**18 853 496**	**17 773 955**	**21 155 672**
avances, acomptes versés sur commandes			167 981	201 789	18 416 626	167 250
usagers et comptes rattachés	2 429 673	3 001 684	4 409 362	7 853 388	7 465 002	8 868 464
autres créances	56 537 896	45 119 609	550 920	98 583 168	98 681 781	60 328 062
disponibilités	30 811 882	86 724 227	208 173 972	132 950 587	185 587 703	269 923 543
charges consatées d'avances		168 020		41 500	3 034 282	4 170 217
ACTIF CIRCULANT	**89 779 451**	**135 013 540**	**213 302 235**	**239 630 432**	**313 185 394**	**343 457 536**
TOTAL GENERAL	**101 592 941**	**151 291 332**	**231 055 405**	**258 483 928**	**330 959 349**	**364 613 208**

Source : Bilan, AISPF

A noter, le poste « autres créances », plus ou moins élevé selon les années, comprend le solde à recevoir sur la subvention (ex : solde de 60 MF CFP de la subvention 2021 encore à recevoir).

5.2.2 Le passif

Tableau n° 33 : **Passif, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
report à nouveau	63 042 592	93 469 106	138 131 302	194 837 057	243 857 378	290 687 604
résultat de l exercice	30 426 514	44 662 196	56 705 755	49 020 321	46 830 226	53 360 914
FONDS PROPRES	**93 469 106**	**138 131 302**	**194 837 057**	**243 857 378**	**290 687 604**	**344 048 518**
provisions pour risques	1 458 039					
provisions pour charges				408 546	502 743	512 372
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**1 458 039**	**-**	**-**	**408 546**	**502 743**	**512 372**
Emprunts et dettes auprès des établissemenst de crédit						
Emprunts et dettes financières divers	1 844 387	1 797 000	2 510 500	2 941 800	3 428 150	4 288 426
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		46 000	30 000	43 000	103 000	43 000
dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 594 912	2 268 807	1 917 448	1 663 005	4 669 314	5 384 436
dettes fiscales et sociales	1 290 266	1 697 956	23 950 157	1 939 767	23 875 402	1 945 689
autres dettes	936 231	7 350 267	7 810 243	7 630 432	7 693 136	8 390 767
DETTES	**6 665 796**	**13 160 030**	**36 218 348**	**14 218 004**	**39 769 002**	**20 052 318**
TOTAL GENERAL	**101 592 941**	**151 291 332**	**231 055 405**	**258 483 928**	**330 959 349**	**364 613 208**

Source : Bilan AISPF

Les fonds propres de l'AISPF ont plus que triplé entre 2016 et 2020 compte tenu des résultats excédentaires obtenus chaque année et représentent 344 MF CFP au 31 décembre 2021. Ils permettent d'assurer les frais de fonctionnement, dont le règlement du loyer des propriétaires, jusqu'au versement de la première tranche de la subvention de l'année en cours.

Si l'AISPF n'a pas de dette bancaire, elle a néanmoins des dettes envers les bénéficiaires de l'AISPF résultant de la mise en place du dépôt de garantie mensuel de 1 000 F CFP à compter de 2012, à payer par les occupants pour répondre aux éventuels dégâts qui pourraient être causés aux logements mis à leur disposition. Ce dépôt de garantie est restitué à la sortie du dispositif, sous réserve d'être à jour des règlements de participation au loyer et de rendre le logement nettoyé et en bon état. A la clôture de l'exercice 2021, le montant total de cette garantie se chiffre à 4 288 426 F CFP.

Le poste autres dettes comprenait toujours en 2021 l'acompte de 6 270 000 F CFP, payé par l'OPH à l'AISPF fin juillet 2017 dans le cadre de la convention conclue le 4 juillet 2017[64]. Cette somme, versée en attendant la subvention de fonctionnement de l'AISPF au titre de l'exercice 2017, n'a pas vocation à rester dans les comptes de l'OPH et doit être remboursée, puisque le départ des occupants OPH est effectif depuis le 1er avril 2022.

5.2.3 La trésorerie

Avec une subvention représentant en moyenne 80% de ses produits annuels d'exploitation, l'association est théoriquement dépendante de la date de mise en place de ces fonds et pourrait connaître des difficultés financières accrues en cas de baisse importante ou de retard de mise en place de la subvention.

Tableau n° 34 : **Date de mise en place des fonds, en F CFP**

	subvention	date versement	montant
2016	1ere tranche -50%	27/06/2016	75 000 000
2016	2ème tranche -20%	31/01/2017	30 000 000
2016	reliquat 2016		26 150 964
2017	1ère tranche-50%	08/09/2017	150 000 000
2017	2ème tranche -20%	24/01/2018	60 000 000
2017	titre recette subv 2017	28/03/2018	14 705 561
2018	1ere tranche -50%	12/06/2018	150 000 000
2018	2ème tranche -20%	31/12/2018	60 000 000
2018	3ème tranche -20%	31/12/2018	60 000 000
2018	titre recette subv 2018	20/08/2019	23 884 561
2019	1ere tranche -50%	28/11/2019	150 000 000
2019	2ème tranche -20%	20/01/2020	60 000 000
2019	3ème tranche -20%	13/03/2020	60 000 000
2019	titres de recettes subv 2019	12/05/2020	21 781 967
2020	Subvention 1 1ere tranche -50%	07/09/2020	75 000 000
2020	Subvention 1 2ème tranche -50%	15/12/2020	75 000 000
2020	Subvention 2 1ere tranche -50%	26/02/2021	75 000 000
2020	Subvention 2 reliquat		23 451 962
2021	1ere tranche -50%	23/07/2021	150 000 000
2021	2ème tranche -30%	05/11/2021	90 000 000
2022	reliquat 2021		60 000 000

Source : AISPF

Cependant avec ses disponibilités en banque, ce risque qui a pu exister dans le passé est désormais peu probable. La trésorerie dépasse depuis 2018 systématiquement l'équivalent de six mois de charges d'exploitation et représentait même jusqu'à 10 mois de charges d'exploitation au 31 décembre 2021.

[64] Soit 60% du cout prévisionnel de 10 450 000 F CFP pour le logement des 17 familles « OPH ».

Tableau n° 35 : **Solde trésorerie au 31 décembre en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
disponibilités	30 811 882	86 724 227	208 173 972	132 950 587	185 587 703	269 923 543
charges d'exploitation	137 004 107	200 298 703	255 487 376	259 632 852	257 540 998	320 340 931
trésorerie exprimée en jours de charges d exploitation	82	158	297	187	263	308

Source : bilan AISPF

Une analyse fonctionnelle du bilan en fonds de roulement (FR) et besoin de fonds de roulement (BFR) permet de décomposer l'origine de cette trésorerie. Fortement excédentaire, elle résulte essentiellement du FR puisque l'AISPF dispose de fonds propres importants et de très peu d'actifs immobilisés.

Tableau n° 36 : **Fonds de roulement de l'AISPF, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
fonds propres	93 469 106	138 131 302	194 837 057	243 857 378	290 687 604	344 048 518
- actif immobilisé	11 813 490	16 277 792	17 753 170	18 853 496	17 773 955	21 155 672
FDR	81 655 616	121 853 510	177 083 887	225 003 882	272 913 649	322 892 846

Source : bilan AISPF

Le cycle d'exploitation de l'AISPF, compte tenu du décalage entre le paiement de dépenses (loyers au début du mois) et de la perception tardive des recettes (subventions et contributions), nécessite certes un besoin en fonds de roulement plus ou moins important selon le calendrier de versement de la subvention, mais ne justifie pas désormais un tel niveau de disponibilités.

Tableau n° 37 : **Décomposition de la trésorerie en FR et BFR, en F CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
FR	81 655 616	121 853 510	177 083 887	225 003 882	272 913 649	322 892 846
- BFR	50 843 734	35 129 283	- 31 090 085	92 053 295	87 325 946	52 969 303
disponibilités	30 811 882	86 724 227	208 173 972	132 950 587	185 587 703	269 923 543

Source : bilan AISPF

D'autant plus que pour faire face à des pics d'activité, l'AISPF peut recourir à des outils bancaires idoines. Elle a ainsi négocié à partir de 2018 des autorisations de découvert ponctuelles et temporaires (2 mois) pouvant aller jusqu'à 30 MF CFP[65] .

[65] CA 13 septembre 2017 : « L'AISPF a pu assurer le règlement de ses charges car une autorisation de 20 000 000 F CFP pour les mois d'août et septembre a été accordée par la banque Socredo. Cette autorisation de découvert a bien été utile.
CA 13 juin 2018 : « En attendant le versement de la 1ère tranche de la subvention 2018 et pour assurer les charges de l'AISPF après le mois de juillet, le conseil d'administration décide de solliciter une autorisation de découvert d'un montant de 30 000 000 F CFP sur une période de 2 mois à compter du mois d'août 2017 auprès d'établissements bancaires : Socredo et Banque de Polynésie »

Tableau n° 38 : **Frais bancaires, en F CFP**

		2016	2017	2018	2019	2020	2021
627000	Services bancaires (autres)	79 649	177 075	181 056	189 706	174 496	224 724
627000	Services bancaires (frais émission)	40 000	50 000	-	-	-	
661200	Agios sur découvert	-	27 172	-	-	-	
	Total frais bancaires	**119 649**	**254 247**	**181 056**	**189 706**	**174 496**	**224 724**

Source : Comptes de résultat, AISPF

Pratiquement, l'AISPF dispose de deux comptes bancaires (banque de Polynésie, essentiellement pour les prélèvements CPS et les virement reçus par les clients de la banque de Polynésie, et banque Socredo pour la majorité des dépenses de l'AISPF et les virements reçus des locataires).

Si la Chambre comprend que des réserves permettent de fonctionner en début d'année et de garantir, dans l'éventualité d'une cessation d'activité de l'association, les engagements en cours jusqu'à leurs termes (baux pouvant aller jusqu'à deux ans, mais néanmoins résiliables moyennant le respect d'un préavis d'un mois), elle souligne le niveau trop élevé de la trésorerie qui représentera bientôt l'équivalent d'une année totale de subvention.

6 L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ASSIGNES A L'AISPF

Une première convention de 2008 reconduite annuellement jusqu'en 2018 fixait des objectifs très génériques à l'AISPF comme « *gérer des logements appartenant à des bailleurs privés et les louer à des ménages en difficultés financières et sociales* », « *offrir une assurance locative aux bailleurs privés, s'assurer de la remise en l'état des logements gérés* » sans forcément fixer des objectifs chiffrés ni d'obligations pour les deux parties.

L'activité de l'AISPF étant tributaire chaque année de la subvention accordée par le Pays, une convention cadre pluriannuelle pour pérenniser l'activité à moyen terme a été finalisée le 20 avril 2018 assurant une subvention annuelle minimale permettant de planifier au mieux l'activité de l'AISPF sur une période de 4 ans[66].

Cette convention de partenariat, avec des objectifs mieux ciblés, a fixé le principe du versement d'une subvention pluriannuelle approuvée par le conseil des ministres afin de permettre à l'AISPF de réaliser sa mission d'intérêt général dans des conditions pérennes. Au plus tard le 1er juin de chaque année, l'AISPF doit établir un programme prévisionnel d'actions avec des objectifs quantitatifs du parc locatif de chaque catégorie (familles et étudiants boursiers) en précisant le parc disponible et les objectifs d'augmentation de ce parc.

Des conventions annuelles reprennent ensuite des objectifs quantitatifs.

[66] CA 13 septembre 2017 : cette convention cadre devrait surtout permettre à l'AISPF d'avoir les fonds nécessaires en début de chaque exercice pour le fonctionnement optimal de l'association.

6.1 Les activités

Les bénéficiaires de l'accompagnement à l'insertion par le logement ont progressivement évolué en fonction des besoins qui se sont présentés. Entre 2016 et 2021, avec l'augmentation du parc locatif passé de 141 à 248 logements, le nombre de bénéficiaires du dispositif de l'AISPF est passé de 165 à 305**.**

Tableau n° 39 : **Nombre de bénéficiaires de l'AISPF**

exercices	familles	etudiants	urgence	jeunes travailleurs	TOTAL beneficiaires
2016	165				165
2017	191	32			223
2018	188	77			265
2019	178	96			274
2020	184	104			288
2021	164	108		33	305

Source : AISPF

A partir des conventions annuelles 2016-2021, il est possible d'évaluer l'atteinte ou non des objectifs fixés sur le volet « famille » et le volet « étudiant ». A noter, le dispositif d'aide aux jeunes travailleurs étant récent (2021), il n'a fait l'objet d'aucun objectif chiffré à ce jour dans les conventions.

6.1.1 L'accompagnement des familles avec enfant

Commencée le 1er mars 2009 (début d'activité de l'AISPF), cette activité historique concerne les familles motivées, à revenus modestes ayant des difficultés à se loger, recensées par les services sociaux et ayant un projet de vie. Le volet « famille » se décompose en deux sous-objectifs distincts :

- un sous-objectif de logement en « zone urbaine » : passé d'un maximum de 200 logements en 2017 à 150 logements en 2021, cette activité est concentrée autour du Grand Papeete et reste l'activité la plus dense pour l'AISPF.

Dans la zone urbaine, la priorité demeure de stabiliser le parc locatif qui varie tous les ans et dépend de la conjoncture : si l'arrivée du COVID a déclenché une diminution des locations « AirBnB » et une corrélative augmentation du parc locatif de l'AISPF, la fin potentielle de l'épidémie risque de s'accompagner d'un mouvement inverse.

- un sous-objectif de logement en « zone rurale » : passé de 20 logements en 2017 à 25 logements à partir de 2019, le sous objectif « zone rurale » consiste à mettre en place des solutions de logement en zone rurale pour des familles qui, n'ayant pas d'accès à l'emploi salarié, peuvent être orientées vers le milieu rural pour y réaliser un projet tendant à s'investir dans un projet d'exploitation agricole ou vivrière.

L'atteinte de ce sous-objectif n'est pas possible car l'AISPF n'est pas sollicitée pour des projets d'exploitation agricole de la part de bénéficiaires. L'AISPF loge tout de même des

ruraux qui travaillent dans des services administratifs ou des entreprises de la presqu'île. Ce sous objectif « zone rurale » réaffirmé chaque année par le Pays dans la convention annuelle nécessite soit d'être reformulé pour l'AISPF, soit s'il est maintenu tel quel, de développer un partenariat avec d'autres acteurs comme la chambre d'agriculture[67] pour avoir des projets concrets.

En global, les objectifs du volet « famille » sont atteints entre 80 et 90%, sauf pour la dernière année (121% en 2021) avec une forte réduction des objectifs quantitatifs qui augmente artificiellement le taux de réalisation.

Tableau n° 40 : **Objectifs logements zone urbaine et zone rurale**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
objectifs logements pour familles zone urbaine et zone rurale		200+20	200+20	200+25	200+25	150+25
logements privé réalisés	141	174	197	189	184	211
%		79%	90%	84%	82%	121%

Source : conventions et données AISPF

6.1.2 Les étudiants boursiers effectuant des études supérieures

Environ 600 demandes de logements sont déposées par des étudiants lors de la rentrée scolaire, alors que l'offre destinée aux étudiants est très limitée en Polynésie avec seulement 3 résidences pour un total d'environ 350 places :

- un immeuble Van Bastolaer, récemment réhabilité avec plus de 3000 m² agencés afin d'accueillir des étudiants dans 50 T1 et 14 T2. Cette nouvelle résidence renommée résidence Paraita a une capacité minimum de 78 lits.

- le campus universitaire d'Outumaoro avec 83 logements livrés en 2019 et une capacité de 160 lits.

- le centre d'hébergement pour étudiants (CHA) qui compte 114 studios.

Ces résidences ne permettant pas de loger tous les étudiants boursiers, le logement des étudiants boursiers a été rajouté aux objectifs de l'AISPF par un avenant à la convention d'attribution de subvention de 2016[68].

Prévu expressément « *dans l'attente de la construction de l'extension de logement des étudiants de l'université de la Polynésie française qui démarrera dans le 1er semestre 2017* », l'objectif initial de 100 logements étudiants par an en 2017, trop ambitieux a été ramené à 50 logements par an à partir de 2019. Depuis 3 ans, les objectifs sont atteints plus de 85% en moyenne.

[67] CA 13 juin 02018 : Il est proposé de mettre en place un groupe de travail qui établira un programme d'actions concrètes avec les partenaires adéquats qui sera présenté aux ministères concernés.
[68] Avenant de 6 décembre 2016.

Tableau n° 41 : **Objectifs logements étudiants**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
objectifs logements étudiants	100	100	100	50	50	50
logements étudiants réalisés		21	37	48	40	44
%		21%	37%	96%	80%	88%

Source : conventions et données AISPF

L'AISPF devrait renforcer cette activité à court terme selon les objectifs internes du CA[69] (+50 pour l'année universitaire 2022-23 suite à la fermeture du centre d'hébergement pour étudiant situé à Punaauia par l'OPH) pour une cible de 100 logements.

Pour les étudiants, l'AISPF peut mettre en place des colocations, adaptées à la vie communautaire (contrairement aux familles et aux jeunes travailleurs).

6.1.3 Les jeunes travailleurs célibataires sans enfants âgés entre 18 et 30 ans

Lors du CA du 9 avril 2020, partant du constat qu'en 2019 sur 185 candidatures transmises par les services sociaux, 20% concernaient des personnes seules ou en couple, salariées et sans enfant, l'idée d'étendre le dispositif aux jeunes travailleurs a émergé. Cette nouvelle activité permet ainsi une décohabitation avec la famille dans un premier temps, et un accompagnement vers l'autonomie.

Dans ce cadre, un bâtiment de la Cité Grand appartenant à l'OPH[70] a été mis à disposition de l'AISPF pour loger des jeunes célibataires avec une faible rémunération. Le montant du loyer mensuel du bâtiment comprenant 16 logements a été fixé à 800 000 F CFP et un contrat de location signé entre l'OPH et l'AISPF[71].

L'AISPF disposait ainsi pour l'année 2021 de 16 logements (8 F2, 6 F3 et 2 F4) sur 3 niveaux, capables d'accueillir 26 bénéficiaires pour une participation au loyer fixée à 20 000 F CFP par mois et par résident (à rajouter, 2000 F CFP pour l'électricité, ainsi que les charges personnelles comme internet par exemple).

Ce dispositif pour loger une tranche de la population qui ne pouvait ni accéder aux logements étudiants, ni aux logements sociaux, a connu un démarrage difficile en raison de problèmes de gouvernance et de logistique. Outre la nécessaire clarification des rôles entre

[69] PV CA du 20 septembre 2021.

[70] L'OPH s'était vu transférer de l'Etat la résidence dénommée citée grand à Pirae. Le 1er bâtiment, en bordure de route privé, avait été prévu pour répondre à un projet de foyer de jeunes travailleurs (cf. CA AISPF du 26 août 2020). L'OPH hésitait à donner à bail le bâtiment identifié soit à une association, soit à la DSFE. Cette dernière ne pouvant répondre favorablement, les compétences et missions en matière de logement lui échappant, l'AISPF a donc été retenue. La DSFE avait donné un accord de principe le 3 août 2020.

[71] Par délibération n° 02/2021 du CA de l'OPH du 9 février 2021.

l'AISPF et la DSFE compte tenu de différences de conception[72] sur les modalités mêmes de ce dispositif, la DFSE a également pris du retard pour présenter des candidatures à l'AISPF (aucune candidature transmise au 20 avril 2021) et effectuer la demande d'une subvention spécifique pour équiper en électroménager les logements (subvention de 3 221 461 F CFP reçue le 5 mai 2021).

Dans ces conditions, un report de la date de prise d'effet de la convention de location avec l'OPH a été décidé au 1er juin 2021 et non au 1er janvier 2021.

Malgré un fonctionnement finalement rodé le deuxième semestre (la DSFE propose des candidatures, AISPF seule à décider, pas de permanence au foyer, possibilité d'intégrer des stagiaires et handicapés mais nombre contingenté à deux CAE et deux handicapés…) et des premiers bénéficiaires dans les logements, la DFSE a décidé de confier la gérance de la résidence des jeunes travailleurs de l'OPH, à la délégation pour la prévention de la délinquance de la jeunesse (DPDJ) à partir du 1er janvier 2022. Cette nouvelle tutelle devrait permettre de développer des projets (ex : création d'un fa'a'apu (potager) ou encore d'un espace de travail) pour les jeunes travailleurs, au plus près de leur logement.

Nonobstant la perte d'un bâtiment dédié, l'AISPF entend néanmoins poursuivre cette activité en recherchant des logements dans le parc privé.

6.1.4 Un hébergement temporaire d'urgence de courte durée

Cette possibilité n'est pas mentionnée dans les conventions, mais prévue dans le RI. Elle est destinée aux familles en difficulté avec enfant, à revenus modestes, privées brutalement de tout logement et ne disposant d'aucune faculté de relogement temporaire, notamment au sein du réseau familial et amical. A titre indicatif, les situations justifiant la proposition d'un hébergement temporaire d'urgence sont notamment la disparition du logement suite à des phénomènes climatiques ou un sinistre accidentel, ou le danger résultant de l'environnement familial.

Cette procédure concernerait 1 à 2 cas par an selon l'AISPF mais aucun dossier présenté comme urgent n'aurait été traité entre 2017 et 2021 selon la directrice. A noter, le logement d'urgence, ne dispose pas pour autant d'un traitement hors procédure. Il nécessite toujours une enquête sociale avant l'entrée dans les lieux, ne doit pas dépasser 24 mois et donne lieu à une contribution financière du 1/3 du loyer. Le RI en 2017 a précisé toutefois que pour tous sinistrés à la suite d'intempéries ou incendies, une exonération des 3 premiers mois de contribution était accordée.

En conclusion sur le suivi des objectifs assignés, d'après les éléments obtenus pendant l'instruction, les taux d'atteinte se sont améliorés par une augmentation numérique du nombre de logements mais aussi par une baisse les objectifs initiaux formulés par l'AISPF (diminution à partir de 2019 pour les étudiants et en 2021 pour les familles).

[72] La DSFE souhaitait non seulement proposer les candidatures mais aussi participer à la commission d'admission et instaurer une permanence physique au sein du bâtiment qui nécessite soit de recruter, soit de mobiliser des personnes bénévoles), deux points de blocage pour l'AISPF.

Bien que des éléments comptables analytiques existent, l'AISPF ne reprend jamais dans son rapport d'activité une analyse des coûts par activité (familles, étudiants boursiers, jeunes travailleurs). Une telle approche permettrait de rendre des comptes plus précis sur le coût de chaque objectif conventionnel du Pays.

Recommandation n° 6 : Dès 2022, distinguer dans le rapport d'activité les coûts analytiques par objectif conventionnel.

En réponse à la Chambre, l'AISPF s'est engagée à effectuer une analyse détaillée des coûts par activité (familles, étudiants boursiers, jeunes travailleurs), à compter de l'exercice 2022.

Le Pays a également confirmé que de nouveaux outils seraient envisagés dans la nouvelle convention (en cours de préparation) comme l'ajout de grilles d'évaluation qui faisaient défaut dans l'ancienne convention ou encore l'instauration d'un système d'audit indépendant en cours de convention. Il a aussi précisé que des objectifs nouveaux seraient articulés autour de trois grands volets correspondant aux piliers de l'intermédiation locative, mesurés à l'aide d'indicateurs plus appropriés.

La Chambre ne peut qu'encourager ces démarches.

6.2 Les rencontres avec les protagonistes du logement social

Dans la convention cadre, la Polynésie française et l'AISPF conviennent également de rencontres régulières au moins chaque trimestre afin d'échanger sur les actions en cours, les difficultés rencontrées et partager toutes informations utiles à la bonne exécution de la présente convention. La convention prévoit aussi des objectifs de coopération et partenariat avec :

- les services sociaux du pays pour accompagner vers l'autonomie les familles ;

- l'OPH pour garantir un quota de logement en habitat groupé ou dispersé pour les familles méritantes parvenant au terme des deux ans de bénéficie du dispositif d'aide au logement AISPF ;

- les services favorisant l'insertion professionnelle (SEFI, CFPA, développement rural pour développer une activité dans le secteur primaire).

Dans les faits, sur ces différents partenariats, le dispositif reste perfectible puisque :

- la cadence trimestrielle avec le Pays n'est pas respectée puisque les réunions sont davantage organisées au fil de l'eau selon les problèmes à traiter, que dans une démarche de réunion de synthèse pour réaliser un point d'étape ;

- les réunions avec les services sociaux du pays (en principe 1 fois par trimestre) dépendent fortement du plan de charge de la DSFE, qui a tendance à se défausser sur les conseillères techniques de l'AISPF, une fois les dossiers acceptés, et à se recentrer sur d'autres dossiers. Le document de PPH 2021-2030 cite un déficit actuel de 100 postes à minima de travailleurs sociaux ;

- l'OPH n'a pas procédé à la mise en place de quota, mais apprécie au cas par cas les dossiers des bénéficiaires de l'AISPF lors des commissions d'attribution des logements ;

- enfin, pour les services favorisant l'insertion professionnelle, malgré la désignation d'un référent au SEFI pour être l'interlocuteur privilégié de l'AISPF, aucune action commune n'est en réalité menée, faute de transversalité et de liant entre les deux organismes (pas de partenariat formalisé). En réponse à la Chambre, le SEFI a précisé que des évolutions étaient envisagées comme un meilleur suivi des bénéficiaires de l'AISPF avec une fiche de liaison entre le SEFI et la DSFE, ou encore la nomination d'un référent opérationnel « AISPF » au SEFI et la rédaction d'une convention de partenariat entre le SEFI et l'AISPF.

La Chambre ne peut qu'encourager le Pays à renforcer son dispositif de dialogue avec l'AISPF, ainsi que le pilotage[73] de la subvention avec cette association qui reste à ce jour un interlocuteur utile face au déficit structurel du logement social.

[73] Selon la conseillère technique du ministère du logement, le pilotage de cette convention de partenariat devrait désormais faire l'objet d'un suivi non plus par le cabinet du ministre du logement mais par la délégation de l'habitat et de la ville, l'AISPF devant se fondre dans la politique publique de l'habitat 2021-2030.

ANNEXES

Annexe n° 1. Glossaire 65

Annexe n° 1. Glossaire

AFL	Aide familiale au logement
AG	Assemblée générale
AISPF	Agence immobilière sociale de Polynésie française
AITSPF	Agence immobilière très sociale de Polynésie française
ANAH	Agence nationale de l'habitat
CA	Conseil d'administration
CAC	Commissaire aux comptes
CHA	Centre d'hébergement pour étudiants
DHV	Délégation à l'habitat et à la ville
DPDJ	Délégation pour la prévention de la délinquance de la jeunesse
DSFE	Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité
FAPIL	Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement
OLSP	Organismes de logements sociaux privés
PPH	Politique Publique de l'Habitat
RAV	Reste à vivre
RI	Règlement intérieur
RM	Ressources maximales
RSPF	Régime de solidarité de Polynésie française
SPSIP	Service pénitentiaire d'insertion et de probation
PV	Procès-verbal
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Chambre territoriale des comptes de la Polynésie française

BP 331 - 98713 PAPEETE TAHITI
Téléphone : 40 50 97 10
Télécopie : 40 50 97 19

polynesiefrancaise@crtc.ccomptes.fr

https://www.ccomptes.fr/fr/ctc-polynesie-francaise