

4.
IMMOBILIER





ÉTAT 2023 DE L'IMMOBILIER DES SERVICES ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DU PAYS

Le recensement du parc immobilier utilisé par les services administratifs et les établissements publics du Pays fait l'objet d'un recensement annuel.

Les données générales concernant l'immobilier des services et des établissements publics présentent l'état en date du 31 décembre 2022.

Les données relatives aux logements de fonction (1.3), aux abris de survie (1.4) et aux biens immobiliers loués par le pays (1.6) ont été mises à jour avec un état au 31 décembre 2023.



1.
IV 4. ÉTAT DE L'IMMOBILIER
DES SERVICES ADMINISTRATIFS DU PAYS



1.1 IMMOBILIER PROPRIÉTÉ DU PAYS (DONNÉES 2022)

Nom	Sigle	Nombre de bâtiment localisés	Nombre de titres d'occupation	Superficie des locaux occupés (m ²)
Direction de l'équipement	DEQ	207	137	54 672,26
Direction de la santé	DSP	127	155	26 276,00
Direction de l'agriculture	DAG	111	159	20 553,01
Service des moyens généraux	SMG	6	10	16 322,36
Direction des affaires foncières	DAF	7	11	9 564,15
Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité	DSFE	21	34	8 149,95
Direction des ressources marines	DRM	22	27	6 666,42
Direction de l'aviation civile	DAC	51	56	5 854,76
Circonscription des îles Marquises	CMQ	9	9	3 428,00
Direction de la biosécurité	DBS	8	9	3 313,19
Service de l'informatique	SI	1	1	2 994,00
Direction des transports terrestres	DTT	6	9	2 985,82
Service de l'emploi, de la formation et de l'insertion professionnelles	SEFI	3	3	2 759,67
Direction de la construction et de l'aménagement	DCA	9	12	2 666,58
Direction générale des ressources humaines	DGRH	3	10	2 610,00
Direction des impôts et des contributions publiques	DICP	4	10	2 249,89
Direction de la culture et du patrimoine	DCP	4	7	1 845,26
Service de l'imprimerie officielle	IO	1	1	1 381,60



1.1 IMMOBILIER PROPRIÉTÉ DU PAYS (DONNÉES 2022)



Direction de la jeunesse et des sports	DJS	5	4	1 334,00
Circonscription des îles Australes	CAU	11	22	1 293,50
Service d'accueil et de sécurité	SAS	4	4	1 195,67
Secrétariat général du Conseil économique, social, environnemental et culturel	SG-CESEC	1	1	1 178,00
Circonscription des îles sous	CISL	2	2	1 175,50
Direction de l'environnement	DIREN	3	6	1 099,00
Direction générale de l'éducation et des enseignements	DGEE	8	8	1 081,00
Secrétariat général du Gouvernement	SGG	1	1	1 055,70
Direction du travail	TRAV	1	1	1 000,00
Délégation de la Polynésie française à Paris	DPF	1	1	997,50
Direction générale des affaires économiques	DGAE	2	2	971,00
Contrôle des dépenses engagées	CDE	1	1	760,00
Direction polynésienne des affaires maritimes	DPAM	1	2	609,00
Service du tourisme	SDT	6	10	598,00
Service des parcs et jardins et de la propreté	SPJP	6	7	555,00
Direction du budget et des finances	DBF	3	3	545,36
Circonscription des îles Tuamotu	CTG	2	2	458,00
Agence de régulation de l'action sanitaire et sociale	ARASS	1	2	400,00



1.1 IMMOBILIER PROPRIÉTÉ DU PAYS (DONNÉES 2022)



Service des énergies	SDE	1	1	385,00
Direction de la modernisation et des réformes de l'administration	DMRA	1	1	350,00
Service de l'artisanat traditionnel de la Polynésie française	ART	1	1	300,00
Direction générale de l'économie numérique	DGEN	1	1	256,78
Délégation pour le développement des communes de la Polynésie française	DDC	1	1	243,38
Service de la traduction et de l'interprétariat	STI	1	2	217,98
Délégation à l'habitat et à la ville	DHV	2	2	150,90
Service de la communication	COM	1	1	150,00
Agence de développement économique de la Polynésie française	ADE	1	2	141,00
Délégation polynésienne pour le suivi des conséquences des essais nucléaires	DSCEN	1	3	127,00
Délégation aux affaires internationales, européennes et du Pacifique	DAIE	1	1	126,46
Délégation à la recherche	REC	1	3	72,00
Total général		672	758	193 119,65

Les services occupant le plus de locaux sont par ordre décroissant : la DEQ (54 672 m²), la DSP (26 276 m²), la DAG (20 553 m²) et le SMG (16 322 m²).

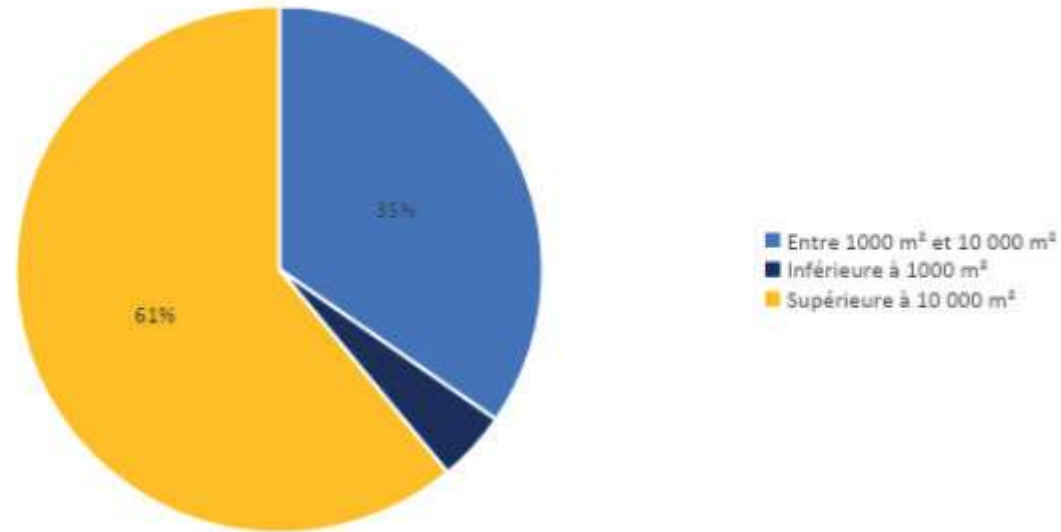
Ils représentent à eux quatre environ 61% des surfaces occupées par les services administratifs du Pays. 23 services occupent entre 1000 m² et 10 000 m² soit 35% de la surface totale occupée.





Enfin, 21 services occupent moins de 1000 m² ce qui représente 4% de la surface totale.

Répartition des occupations immobilières par tranche de superficie



1.2 LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES BÂTIMENTS OCCUPÉS PAR LES SERVICES (DONNÉES 2022)

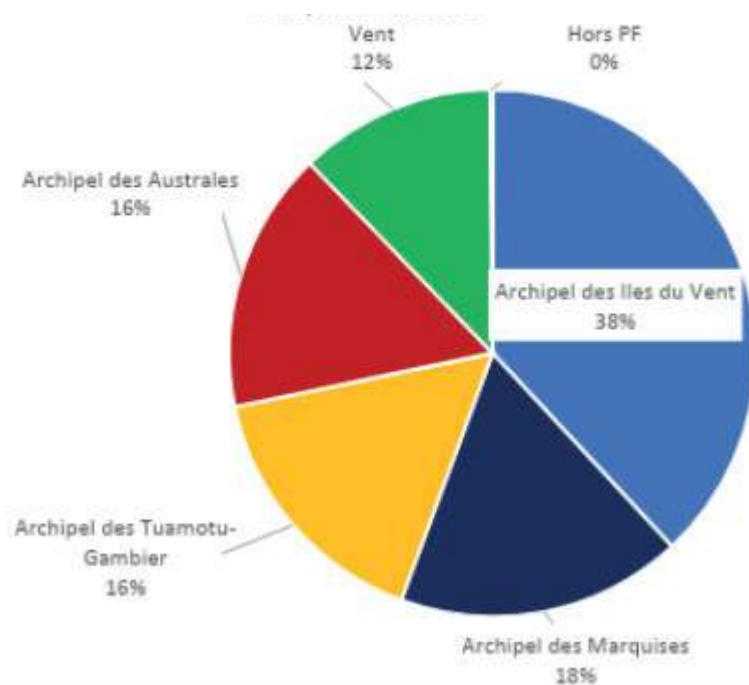


Secteur géographique	Nombre de bâtiments localisés
Archipel des Îles du Vent	256
Archipel des Marquises	118
Archipel des Tuamotu-Gambier	108
Archipel des Australes	108
Archipel des Îles Sous le Vent	81
France	1
Total général	672

La majorité des 672 bâtiments localisés est située dans le secteur des Îles du Vent (38 %). L'archipel de la Société regroupe 94% des services administratifs.

La délégation de Polynésie française représente le Pays en France métropolitaine au sein de la capitale.

Localisation des bâtiments selon l'archipel



Localisation géographique des services administratifs

■ Archipel des Australes ■ Archipel des Iles du Vent ■ Archipel des Iles Sous le Vent ■ Archipel des Marquises ■ Archipel des Tuamotu-Gambier ■ Hors PF





1.3 LOGEMENTS DE FONCTION

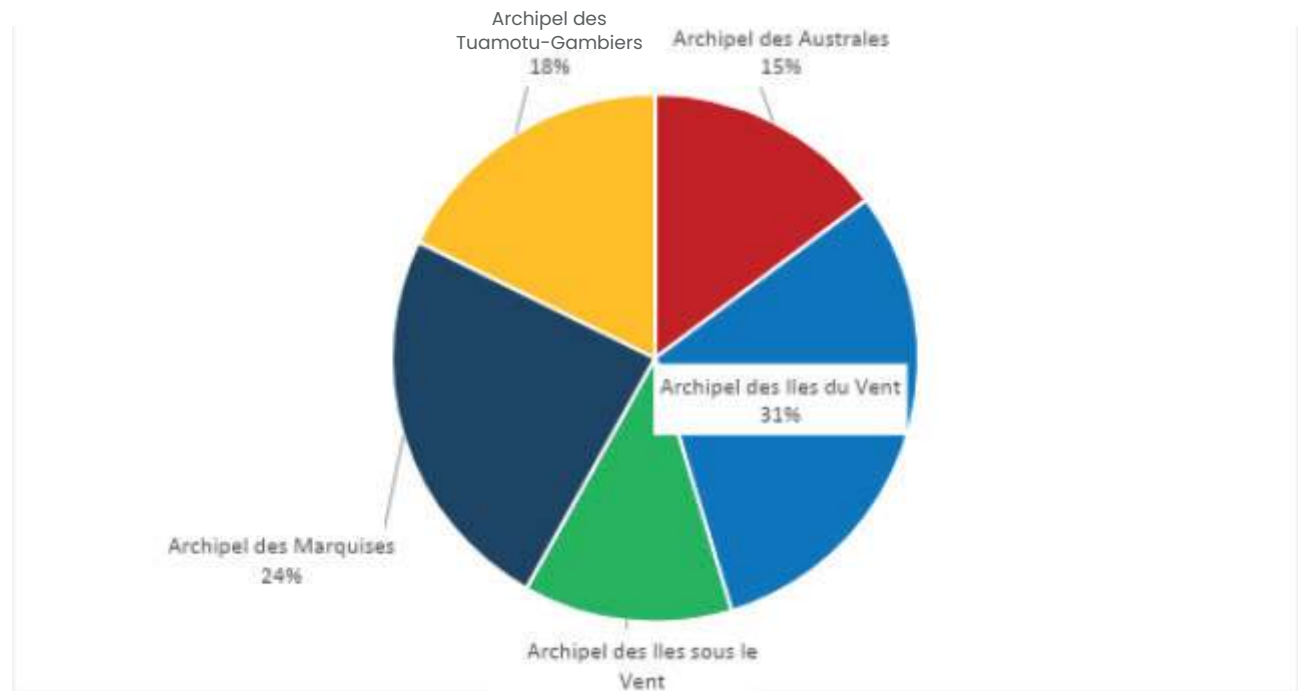
Les données concernant les logements de fonction n'ont pas évolué en 2023. Le Pays dispose de 203 logements de fonctions. Ces derniers sont mis à disposition de 9 services répartis comme suit :

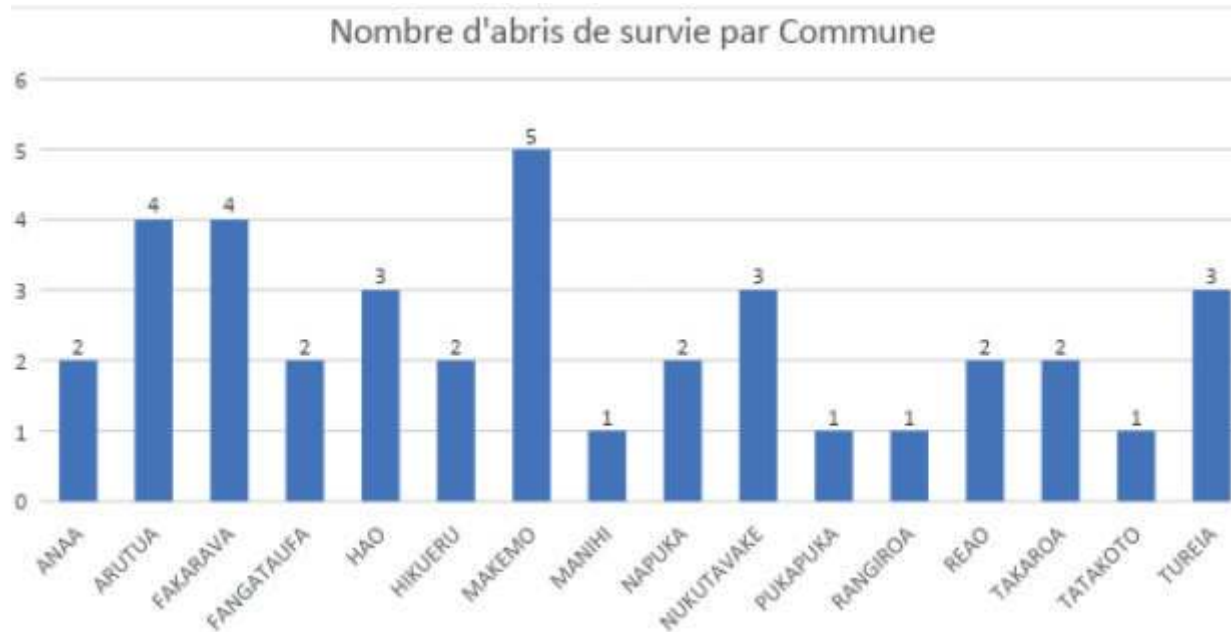
Service affectataire	Nombre de logements de fonction
Direction générale de l'éducation et des enseignements - DGEE	66
Direction de la santé - DSP	46
Direction de l'équipement - DEQ	41
Direction de l'aviation civile - DAC	23
Direction des ressources marines - DRM	10
Circonscription des Australes - CAU	6
Circonscription des Marquises - CMQ	6
Direction de la construction et de l'aménagement - DCA	4
Service des parcs et des jardins - SPJP	1
Total général	203

1.4 ABRIS DE SURVIE

Suite à l'engagement pris par le Pays avec l'aide de l'État à construire des abris para-cycloniques afin de protéger la population face aux risques naturels, 38 abris de survie respectant les normes en vigueur ont été construits sur 16 communes des Tuamotu.

Localisation des bâtiments selon l'archipel





1.5 IMMEUBLE DE PARIS (DONNÉES 2022)

Le Pays dispose également d'un immeuble de 1300 m² sis au 28 boulevard Saint Germain dans le 5^{ème} arrondissement de Paris. L'immeuble a été acquis en 1987 pour une somme de 454 545 455 XPF. Cet immeuble accueille les locaux de la Délégation de la Polynésie française, Air Tahiti Nui, le GIE Tahiti Tourisme ainsi que la Caisse de Prévoyance Sociale.

1.6 LOCAUX DE NOUMÉA – IMMEUBLE FOCH

Le Pays est également propriétaire du 12^{ème} étage de l'immeuble « Maréchal FOCH » situé au 19, Avenue du Maréchal Foch à Nouméa, à l'angle de la rue Jean JAURES et de l'avenue du Maréchal Foch, place des cocotiers. Ce bien a été acquis en 1987 au prix de 46 500 000 XPF.

Cet étage comprend des locaux d'une surface totale de 341.67 m², dont 9 locaux dénommés A à I, et de 5 emplacements de stationnement au 2^{ème} étage.

1.7 IMMOBILIER LOUÉ PAR LE PAYS

Parmi les bâtiments occupés, tous ne sont pas la propriété du Pays, le parc immobilier domanial ne permettant pas d'héberger l'ensemble des services administratifs. Aussi, la collectivité a recours à des baux auprès de propriétaires extérieurs (privés, établissements publics, communes, etc) pour le compte de certains services.

59 contrats (baux ou conventions) ont été conclus, pour les besoins de vingt-deux (22) services du Pays, dont 56 bâtiments et 3 terrains, pour un coût pour la collectivité de 74 719 067 XPF / mois soit un montant total de **896 628 804 XPF / an**.

44 % des prises à bail sont situées à Papeete, elles représentent 40 071 660 XPF / mois (**480 859 920 XPF / an**) soit 59 % du budget annuel total alloué aux locations pour le compte de ces services.

Ces prises à bail concernent également la location de terrains et places de parking pour 202 890 XPF / mois (**2 434 680 XPF / an**).

Année	Nombre	Superficie (m ²)	Loyer / mois (XPF)
2019	17	16 382	20 982 619
2020	29	45 804	38 509 609
2021	50	51 085	47 344 023
2022	52	51 387	46 667 786
2023	59	55 964	67 482 059
Pourcentage d'évolution entre 2019 et 2023	+247 %	+241,6 %	+221,6 %



On observe que la superficie totale louée a augmenté d'environ 10% par rapport à 2022 et que le montant des loyers a augmenté de plus d'un tiers.

Pour l'année 2023, près d'un tiers (32.4 %) du budget total consacré aux prises à bail est alloué à la Direction des ressources marines, soit **290 980 355 XPF/ an**.

Plus de la moitié des bailleurs des immeubles situés dans la commune de Papeete sont des sociétés civiles immobilières.

2.
IV ÉTAT DE L'IMMOBILIER
4.2 DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DU PAYS



2.1 ÉTAT PAR ÉTABLISSEMENT DES BÂTIMENTS ET SURFACES DES LOCAUX OCCUPÉS (DONNÉES 2022)

Nom	Sigle	Nombre de titres d'occupation	Nombre de bâtiments localisés	Superficie des locaux occupés (m ²)
Conservatoire artistique de la Polynésie française	CAPF	1	1	1 952,70
Chambre de l'agriculture et de la pêche lagonaire	CAPL	6	7	2 787,00
Centre de formation professionnelle des adultes	CFPA	50	43	14 812,00
Centre hospitalier de la Polynésie française	CHPF	23	20	66 917,63
Centre des métiers d'art de la Polynésie française	CMA	1	1	1 000,00
Centre des métiers de la mer de Polynésie française	CMMPF	1	1	770,00
Etablissement de gestion et d'aménagement de Teva	EGAT	8	4	2 170,00
Etablissement public d'enseignement et de formation professionnelle agricoles de la Polynésie française	EPEFPA	0	3	5 254,44
Etablissement public Vanille de Tahiti	EVT	18	8	8 742,00



2.1 ÉTAT PAR ÉTABLISSEMENT DES BÂTIMENTS ET SURFACES DES LOCAUX OCCUPÉS (DONNÉES 2022)



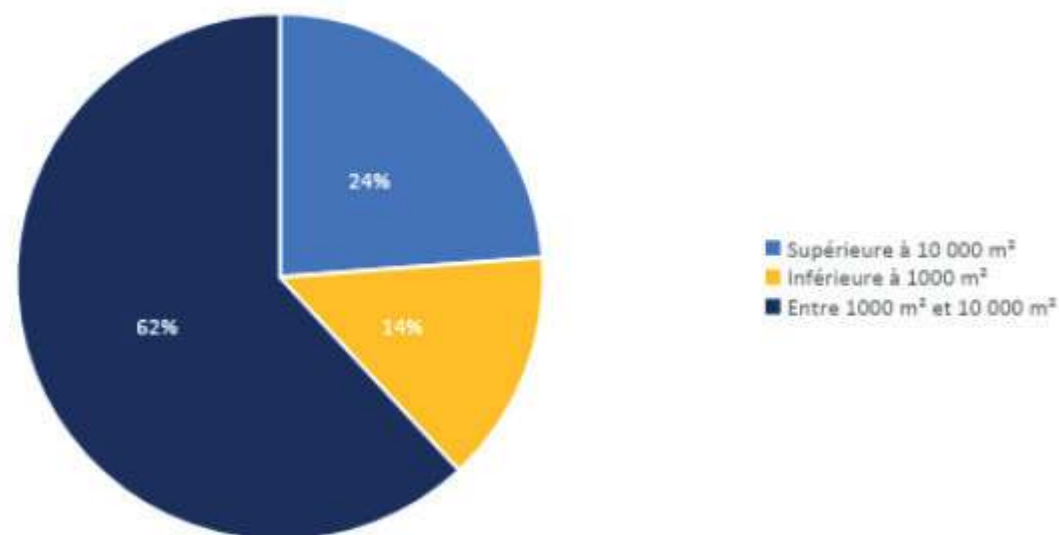
Fare Tama hau (Maison de l'enfant et de l'adolescent en difficulté)	FTH	6	5	3 605,00
Etablissement Grands Projets de Polynésie	G2P	1	1	610,00
Groupement des établissements de Polynésie pour la formation continue	GREPFOC	1	1	229,00
Institut d'insertion médico	IIME	5	4	3 357,00
Institut de la jeunesse et des sports de la Polynésie française	IJSPF	87	53	24 145,00
Institut Louis	ILM	4	2	2 030,00
Institut de la statistique de la Polynésie française	ISPF	1	1	1 290,50
Musée de Tahiti et des îles	MTI	5	5	3 890,00
Office polynésien de l'habitat	OPH	9	6	5 660,26
Office des postes et télécommunications	OPT	63	61	17 140,00
Port autonome de Papeete	PAP	92	56	43 537,00
Te Fare Tauhiti nui	TFTN	7	5	3 573,00
Total général		389	288	213 472,53

Les établissements occupant le plus de surface de locaux sont par ordre décroissant : le CHPF (66 917 m²), le PAP (43 537 m²) et l'IJSPF (24 145 m²). Ils représentent à eux trois 62% de la superficie des locaux occupés par les établissements publics avec 134 599 m².





Répartition des occupations immobilières par tranche de superficie

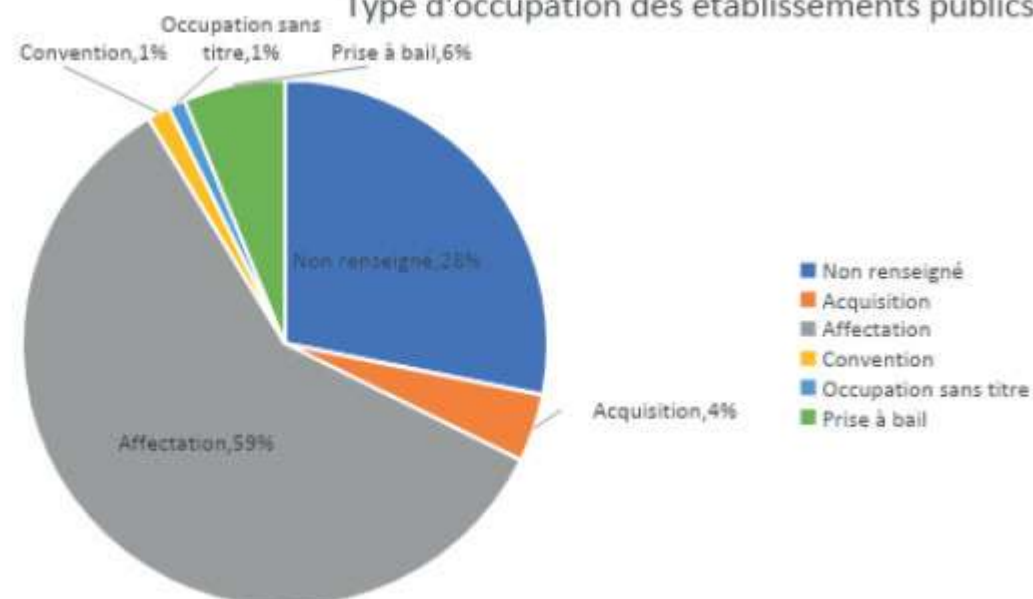


Sur les 21 établissements publics :

- 5 occupent plus de 10 000 m² soit 85% de la surface totale des locaux (165 552 m²) ;
- 13 occupent entre 1000 et 10 000 m² soit 14% de la surface totale des locaux (45 312 m²) ;
- 3 occupent moins de 1000 m² soit 1% de la surface totale des locaux (1 609 m²).

Deux tiers des bâtiments des établissements publics font l'objet d'une affectation.

Type d'occupation des établissements publics



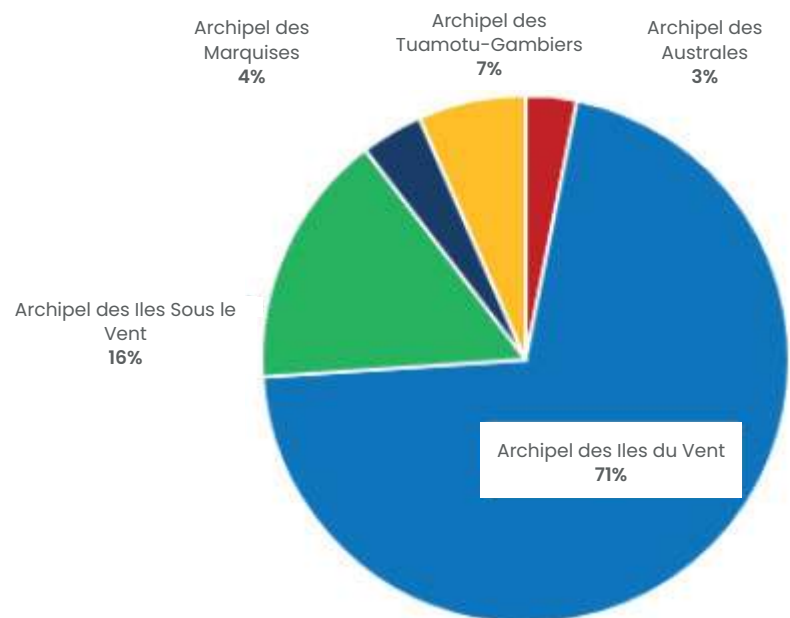
2.2 LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES BÂTIMENTS OCCUPÉS PAR LES ÉTABLISSEMENTS

Près de 71 % des établissements publics localisés sont implantés dans l'archipel des Îles du vent.



Secteur géographique	Nombre de bâtiments localisés
Archipel des Australes	9
Archipel des Îles du Vent	204
Archipel des Îles Sous le Vent	45
Archipel des Marquises	11
Archipel des Tuamotu-Gambier	19
Total général	288

Localisation des bâtiments selon l'archipel

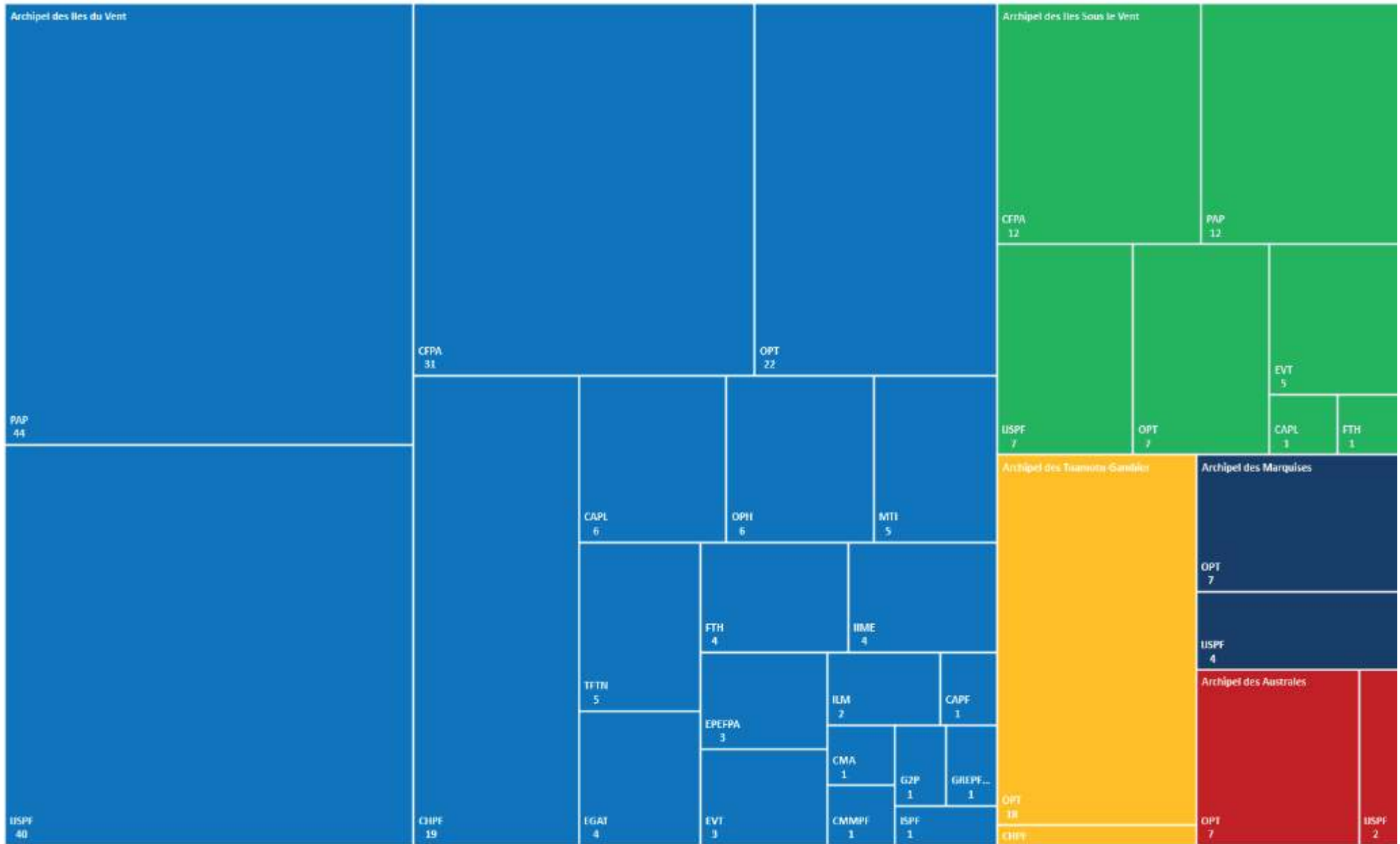


L'archipel de Société regroupe l'ensemble des établissements publics. L'OPT est le seul établissement à être implanté sur tous les archipels.



Localisation géographique des établissements publics

■ Archipel des Australes ■ Archipel des Iles du Vent ■ Archipel des Iles Sous le Vent ■ Archipel des Marquises ■ Archipel des Tuamotu-Gambier



AVANCEMENT DE L'ÉTAT IMMOBILIER

Les données immobilières sont gérées depuis 2020 dans un système d'information géographique (SIG) en ligne. Ce système a pour but de géolocaliser les bâtiments occupés par les services et établissements du Pays, qualifier le régime administratif des occupations (affectations, prises à bail, convention d'occupation, etc) et associer les titres correspondants.

Les occupations évoluant continuellement, ces données devraient régulièrement être actualisées afin de répondre au mieux à la réalité du terrain et des textes.



Cependant, compte tenu notamment du chantier du schéma directeur de l'immobilier des services (SDIS), la base de données SIG n'est plus alimentée depuis fin 2022.

Ces données ont également été intégrées en 2022 dans le nouveau logiciel de gestion domanial Natira'a fenua qui n'est, à ce jour, pas adapté pour la gestion complexe des bâtiments.

