

pour optimiser l'implantation de certains bureaux de poste dans les îles éloignées.

Plusieurs opérations d'investissement ont également été finalisées, notamment la rénovation du bureau de poste de Bora Bora, l'aménagement des espaces de tri et de boîtes postales à Papeete, ainsi que la première phase du programme de développements informatiques liés à la modernisation du tri et de la distribution postale. D'autres projets ont connu des décalages liés aux délais nécessaires à l'instruction des dossiers de subvention. Parmi ces opérations en cours figurent notamment les projets relatifs aux bureaux de poste de Papeete, Maharepa, Vaïare, Ua Huka et Avatoru ; ce dernier faisant l'objet d'une réflexion sur la création d'un bureau de poste type abri de survie.

Enfin, la mise en œuvre de la convention d'objectifs et de performance 2024-2025 conclue entre l'OPT et sa filiale Fare Rata a permis l'attribution d'une subvention publique de fonctionnement de 1,8 milliard de FCFP, destinée à soutenir l'exercice des missions de service public et d'intérêt général liées au maintien du maillage territorial du réseau de bureaux de poste.

Les activités de gestion et valorisation immobilière

Dans une logique de rationalisation des actifs et de diversification des sources de revenus, un schéma directeur immobilier a été élaboré afin d'organiser la valorisation du patrimoine du groupe. Parmi les projets majeurs figure le projet « Hinoi », qui prévoit la construction d'un immeuble de cinq étages comprenant des espaces commerciaux, des bureaux, un auditorium et des stationnements. Bien que ce projet ait été suspendu en 2024 par le Conseil d'administration afin d'être réexaminé, il a été validé en octobre 2025 à l'issue des travaux de réévaluation. La pose de la première pierre est prévue en juin 2026, pour une livraison estimée en décembre 2029. À terme, ce projet devrait générer des recettes locatives et des retombées économiques significatives, contribuant ainsi au renforcement de la situation financière du groupe.

Un second projet immobilier, dénommé « Mata Tua », a également été autorisé par le Conseil d'administration. Il prévoit la construction de douze logements destinés au personnel du groupe OPT, avec une livraison attendue en décembre 2026. Cette initiative vise à améliorer les accès au logement des collaborateurs et à renforcer l'attractivité du

groupe en tant qu'employeur en contribuant au bien-être du personnel.

Les autres évènements marquants

L'année 2025 a été marquée par des évolutions structurantes pour Tahiti Nui Télécom (TNT), tant sur le plan de la gouvernance (nomination d'une nouvelle Présidente par intérim) que sur celui du développement de projets stratégiques participant au positionnement numérique de la Polynésie française.

En effet, un partenariat stratégique a été conclu avec Google. Cet accord s'inscrit dans la stratégie du Pays ayant pour ambition de positionner la Polynésie française comme un hub numérique majeur dans la région Pacifique. Après plusieurs mois de négociations autour du modèle économique et des modalités de coopération, la collaboration s'est concrétisée en 2025 par l'installation de premiers équipements à Papeete pour l'atterrissement des câbles sous-marins.

Enfin, Tahiti Nui Télécom a également été retenu pour l'implantation de radars en Polynésie française par la société Look Up Space, principal acteur européen de la surveillance spatiale. Ce projet, instruit à la fin de l'année 2024, a conduit à la réalisation de premiers travaux d'aménagement afin de permettre l'installation des équipements nécessaires au dispositif de surveillance et de suivi des objets en orbite.

Conclusion et perspectives 2026 pour le groupe OPT

L'année 2025 marque une étape importante dans la transformation engagée par le groupe OPT. Le groupe a poursuivi le renforcement de sa gouvernance, la modernisation de ses infrastructures numériques et l'amélioration de la qualité des services rendus aux usagers sur l'ensemble du territoire.

Parmi les actions structurantes de l'année, figurent la réalisation d'un audit de gouvernance et d'un audit social, qui permettront d'accompagner l'évolution de l'organisation et de renforcer le dialogue social au sein du groupe.

En 2026, le groupe s'attachera à décliner de manière opérationnelle la stratégie définie au niveau de la holding, en la traduisant en plans d'actions concrets au sein des différentes entités, tout en poursuivant les projets engagés au service du développement et de la connectivité de la Polynésie française.

1.1.6 Bilan ministériel du Ministère du foncier et du logement, en charge de l'aménagement (MFL)

Au titre du portefeuille du foncier

La Direction des affaires foncières (DAF) exerce l'ensemble des missions dévolues au Pays en matière foncière : gestion et valorisation du patrimoine domanial, information et accès aux documents fonciers, enregistrement des actes et publicité foncière, cadastre et topographie, aide à l'accès à la terre, contentieux, et curatelle aux successions vacantes. Elle dispose d'un échelon central à Papeete et de subdivisions déconcentrées à Raiatea (Îles Sous-le-Vent), Taiohae (Marquises) et Mataura (Australes), ainsi que d'une cellule à Taravao.

L'année 2025 a été marquée par la poursuite d'un effort soutenu de modernisation et de transformation numérique des outils métiers, une dynamique active d'acquisitions foncières au profit du Pays, une activité contentieuse croissante, ainsi que le renforcement des actions de proximité envers les usagers, notamment dans les archipels.

1. Les moyens humains

Au 31 décembre 2025, la DAF compte 154 agents occupant un poste budgétaire :

Catégorie	A / CC1	B / CC2	C / CC3	D / CC4-5	Total
ANT (CDD)	12	8	7	3	30 (19%)
Titulaires FPT	24	33	17	23	97 (63%)
ANFA	3	8	3	2	16 (10%)
CEAPF	-	6	1	-	7 (5%)
FEDA	2	-	-	-	1 (1%)
Stagiaires FPT	-	-	-	2	2 (1%)
TOTAL 2025	41	55	28	30	154

En outre, elle a accueilli 14 stagiaires dans le cadre des dispositifs d’insertion professionnelle mis en place par le SEFI.

2. La gestion financière

- Les dépenses de fonctionnement** : situation au 31 décembre 2025

Catégorie	2025			
	CT 774-F	CT 7745-F	CT 774	Total
AISI	72 000 000 XPF	- XPF	- XPF	72 000 000 XPF
Gestion courante	135 200 000 XPF	- XPF	- XPF	135 200 000 XPF
Gestion domaniale		201 000 000 XPF	- XPF	201 000 000 XPF
RCH	43 960 000 XPF	- XPF	- XPF	43 960 000 XPF
Missions	10 000 000 XPF	- XPF	- XPF	10 000 000 XPF
Etudes	30 000 000 XPF	- XPF	- XPF	30 000 000 XPF
Mines	- XPF	- XPF	- XPF	- XPF
BDA	14 000 000 XPF	- XPF	- XPF	14 000 000 XPF
E/O	277 000 XPF	- XPF	16 000 000 XPF	16 277 000 XPF
TOTAL	305 437 000 XPF	201 000 000 XPF	16 000 000 XPF	522 437 000 XPF

Le budget de fonctionnement a été exécuté à 75 % sur l’exercice 2025. Cette consommation partielle s’explique par plusieurs facteurs conjoncturels et organisationnels :

- Un ralentissement du dispositif AISI, qui a entraîné une mise en œuvre plus lente que prévu des actions programmées (délais des intervenants, blocages familiaux.) ;
- Le retard de livraison de deux sites en cours d’aménagement par la DAF, ce qui a différé l’engagement des crédits associés à leur entretien ;
- Les délais des intervenants dans les dossiers d’assistance judiciaire déposés avant le 2 avril 2007 qui bénéficient de la prise en charge intégrale par le Pays des frais de procédure et d’expertise.
- Les dépenses d’investissement** : situation au 31 décembre 2025

Catégorie	Nb AP	%	Montant AP (F CFP)	Montant engagés (F CFP)	CP (F CFP)	CP liquidés (F CFP)	Taux de liquidation CP (%)
Acquisitions	7	7%	9 440 939 311	3 001 038 369	3 069 160 729	2 362 639 234	77,0%
Aménagements collectifs	18	19%	437 243 694	237 487 130	257 149 314	145 050 858	56,4%
Sécurisation	11	11%	68 611 131	35 018 117	36 596 931	30 247 992	82,7%
Cadastre-topographie	11	11%	206 965 642	89 606 320	73 012 325	19 309 315	86,1%
Bâtiment	1	1%	182 819 661	146 142 722	136 746 405	117 697 463	63,5%
Projets informatiques	7	7%	839 157 658	466 589 684	310 826 356	197 515 432	32,1%
Autres	1	1%	22 848 043	11 603 941	13 848 043	4 438 760	73,8%
Sous-total (hors E/O)	56	58%	11 198 585 140	3 987 486 283	3 897 340 103	2 876 899 054	73,8%
Ecritures d'ordre (E/O)	40	42%	11 651 741 268	6 994 216 087	9 837 641 945	8 075 340	0,1%
TOTAL (E/O inclus)	96	100%	22 850 326 408	10 981 702 370	13 734 982 048	2 884 974 394	

En 2025, l’activité de la DAF est majoritairement orientée vers les acquisitions, représentant plus de 80 % des autorisations de programme et des liquidations de l’exercice.

Les opérations d’aménagement des parcs de Vaima et d’Atimaono ont connu des retards liés aux conditions climatiques, limitant la consommation des crédits à 56 %.

La sécurisation du talus CW 76 à Papeete constitue le seul chantier réalisé dans ce domaine, avec une consommation de 83 %, la maîtrise d’œuvre ayant été confiée à la Direction de l’Équipement, la DAF assurant le suivi budgétaire.

Par ailleurs, la dématérialisation des activités engagée depuis 2023 se poursuit, mais les contraintes liées à la forme des marchés nécessitent des provisions de crédits, entraînant une consommation de 64 %.

Enfin, la rénovation du bâtiment Te Fenua s’est achevée opérationnellement en décembre 2025, avec une consommation des crédits conforme à l’avancement du projet ; les opérations de clôture se poursuivront début 2026. Cette opération a permis une remise à niveau complète des installations (climatisation, étanchéité, réseaux et faux plafonds).

- Les recettes** : la DAF est dotée de 5 régies de recettes, réparties géographiquement dans les différents échelons déconcentrés des archipels, chargées d’encaisser près de 70 produits prévus par les textes institutifs des régies de recettes.

Pour 2025, le montant total des recettes encaissées par les régies s’élève à 518 161 042 FCFP :

Nature des produits	2025			
	Total Guichets DAF (XPF)	TOTAL à distance DAF (XPF)	TOTAL Régies DAF (XPF)	%
Délivrance de documents (tous confondus)	56 163 100	377 343 813	433 506 913	83,7%
Amendes <i>uniquement sur la régie Papeete</i>	84 654 129	-	84 654 129	16,3%
TOTAL	140 817 229	377 343 813	518 161 042	100%
%	27%	73%	100%	

En outre, la Recette-Conservation des hypothèques (RCH) est chargée de collecter des recettes qui, au 31 décembre 2025, s’élèvent à un montant global de 6 490 452 777 FCFP contre 5 788 998 356 FCFP pour l’année 2024, soit une hausse de 701 454 421 FCFP (+12,1%).

				Variation 2024-2025	
Article	Catégories / Intitulé	2024	2025	En valeur	En %
7031	Redevances aéroportuaires	92 547 795	71 773 160	- 20 774 635	-22,4%
7033	Redevance sur les agrégats	27 711 635	10 993 280	- 16 718 355	-60,3%
7034	Redevance d'occupation du domaine public maritime	132 328 884	183 818 477	51 489 593	38,9%
7038	Autres redevances et recettes d'utilisation du domaine	41 785 515	49 359 414	7 573 899	18,1%
7062	Reproduction de documents	95 148	38 450	- 56 698	0,0%
Produits des Services du Domaine et Ventes Diverses		294 468 977	315 982 781	21 513 804	7,3%
7112	T.V.A-régime intérieur	7 888 294	6 119 343	- 1 768 951	-22,4%
7151	Droits d'enregistrement	4 408 636 854	4 822 541 330	413 904 476	9,4%
7154	Taxe de publicité immobilière	198 020 823	244 845 284	46 824 461	23,6%
7182	Amendes et pénalités-DAF	54 921 810	184 610 554	129 688 744	236,1%
Impôts et Taxes Indirects		4 669 467 781	5 258 116 511	588 648 730	12,6%
73124	Impôt sur les plus-values immobilières	494 750 181	539 163 916	44 413 735	9,0%
Impôts et Taxes Directs		494 750 181	539 163 916	44 413 735	9,0%
752	Revenus des immeubles	55 271 098	58 798 389	3 527 291	6,4%
7581	Amendes et condamnations non fiscales	454 382	957 244	502 862	110,7%
Autres produits d'activité		55 725 480	59 755 633	4 030 153	7,2%
7082	Commissions		473 045	473 045	100,0%
775	Produits des cessions d'immobilisations	9 770 000	9 460 900	- 309 100	-3,2%
Produits des Cessions d'Immobilisation		9 770 000	9 933 945	163 945	1,7%
7788	Produits exceptionnels divers	9 927	2 182	- 7 745	-78,0%
7714	Recouvrement sur créances admises en non valeur	680 400	-	- 680 400	-100,0%
Produits Exceptionnels		690 327	2 182	- 688 145	-99,7%
TOTAL (HORS RAR)		5 524 872 746	6 182 954 968	658 082 222	11,9%
Encaissements sur restes à recouvrer (RAR - Redevances domaniales)		264 125 610	307 497 809	43 372 199	16,4%
TOTAL (RAR INCLUS)		5 788 998 356	6 490 452 777	701 454 421	12,1%

A noter également les dépenses dites fiscales, c'est-à-dire les recettes, en termes de droits d'enregistrement et de droits de publicité foncière, que la RCH aurait dû percevoir, mais qu'elle n'a pas encaissé car les opérations concernées bénéficient en vertu de la réglementation en vigueur de

réductions ou d'exonérations de droits, s'élèvent à un montant de 1 814 179 823 FCFP, pour un nombre de 980 dossiers traités, contre 3 846 623 FCFP de recettes en 2024 avec 517 dossiers :

CATEGORIES	LIATURE	2024			2025			Variation 2024-2025		
		IIR	MOITAIT	%	IIR	MOITAIT	%	IIR	MOITAIT	%
EXONERATIONIS AU PROFIT DES PERSONNES PUBLIQUES ET LEURS ETABLISSEMENTS	ACQUISITION PAR LE PAYS	5	35 363 252	35,5%	8	191 605 043	65,3%	3	156 241 791	543,8%
	ACQUISITION PAR LES COMMUNES	6	64 118 532	64,5%	19	52 438 968	17,9%	13	- 11 679 564	-25,0%
	ACQUISITION PAR L'ETAT	0	0	0,0%	0	0	0,0%	-	-	0,0%
	ACQUISITION PAR TNAD	0	0	0,0%	0	0	0,0%	-	-	0,0%
	ACQUISITION PAR L.O.P.H	0	0	0,0%	10	49 366 122	16,8%	10	49 366 122	72,8%
	SOUS TOTAL 1	11	99 481 784	2,6%	37	293 410 133	16,2%	26	193 928 349	126,5%
MESURES PARTICULIERES LIEES AU DISPOSITIF DE DEFISCALISATION METROPOLITAIN	DEFISCALISATION	36	2 161 024 483	100,0%	31	681 253 733	31,5%	-	-	-
	AIDE FISCALE A L'INVESTISSEMENT OUTRE-MER									
	SOUS TOTAL 2	36	2 161 024 483	56,2%	31	681 253 733	37,6%	- 5	- 1 479 770 750	-583,3%
AIDES AUX MEIAGES	LOTISSEMENT SOCIAL	1	191 700	0,0%	8	2 733 652	0,5%	7	2 541 952	11,2%
	LOGEMENT SOCIAL	7	919 998	0,1%	0	0	0,0%	- 7	- 919 998	0,0%
	IERE ACQUISITION	347	868 580 166	99,9%	319	575 832 789	99,5%	- 28	- 292 747 377	-45,2%
	SOUS TOTAL 3	355	869 691 864	22,6%	327	578 566 441	31,9%	- 28	- 291 125 423	-43,2%
SOUTIEN AUX INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS NEUFS	IMMEUBLES BATIS NEUFS			0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%
	IMMEUBLES EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT	47	530 858 502	100,0%	10	10 269 438	100,0%	- 37	- 520 589 064	-87,0%
	IMMEUBLES VENDUS A TERME			0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%
	SOUS TOTAL 4	47	530 858 502	13,8%	10	10 269 438	0,6%	- 37	- 520 589 064	-87,0%
AUTRES MESURES	EXPLOITATION AGRICOLE			0,0%	3	3 805 980	24,4%	3	3 805 980	0,0%
	ASSOCIATIONS CULTUELLES	4	15 570 576	100,0%	1	1 184 000	7,6%	- 3	- 14 386 576	0,0%
	ACQUISITION PAR UN ETAT ETRANGER			0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%
	DIVERSES MESURES DE RELANCE DE L'ECONOMIE			0,0%	2	2 141 811	13,8%	2	2 141 811	0,0%
	SOUS TOTAL 5	4	15 570 576	0,4%	6	7 131 791	0,4%	2	- 8 438 785	-290,9%
MESURES D'AIDE AUX SORTIES D'INDIVISION SUCCESSORALES	DONATION ET DONATION-PARTAGE	118	169 996 509	122,1%	563	222 643 277	160,0%	445	52 646 768	37,8%
	AIDE A LA SORTIE D'INDIVISION (AISI)	-	-	0,0%	6	20 905 010	720,7%	6	20 905 010	0,0%
	SOUS TOTAL 6	118	169 996 509	4,4%	569	243 548 287	13,4%	451	73 551 778	52,8%
TOTAL		571	3 846 623 718	100,0%	980	1 814 179 823	100,0%	409	- 2 032 443 895	-111,6%

3. Les activités juridiques

• La réglementation

En 2025, la RCH a travaillé sur un projet de modification du Code civil de la Polynésie française pour permettre la gestion informatisée du registre des dépôts et de la formalité de la transcription.

Concernant le domaine public, la DAF travaille sur la codification de la propriété publique en Polynésie française dans le but d'opérer une refonte globale du dispositif existant. Ce nouveau texte intégrera la délibération n° 2004-34 APF ainsi que les différentes modifications demandées par les services, afin de disposer d'un cadre juridique actualisé et cohérent.

S'agissant du domaine privé, deux projets d'arrêtés sont en préparation. Le premier a pour objet de fixer les dispositions d'application de la loi du Pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 modifiée relative au domaine privé de la Polynésie française. Il reprend l'architecture de cette loi tout en actualisant certaines dispositions de l'arrêté n° 1334 CM du 8 septembre 2015 relatif à l'acquisition, à la gestion et à la cession des biens du Pays.

Le second projet d'arrêté vise à actualiser les tarifs d'occupation du domaine privé, en remplacement de l'arrêté

n° 136 CM du 11 février 2016. Cette révision s'appuie sur une mise à jour des valeurs vénales des communes, intégrant un nouveau zonage et tenant compte des spécificités des demandes des usagers.

• Le contentieux

Au titre de l'année 2025 les priorités ont porté sur le déploiement d'outils de gestion adaptés, la formalisation de procédures internes, l'approfondissement des techniques de recherches foncières ainsi que le développement des compétences en procédure civile, en droit civil des biens et en matière successorale. Ces actions ont contribué à améliorer le suivi des dossiers et le respect des délais procéduraux. Les données chiffrées confirment une progression significative de l'activité :

	2025		
Contentieux	BAJ	RCH	Total DAF
Instances suivies toutes juridiction - Nb	270	19	289
dont instances en cours au 31/12 - Nb	189	12	201
dont instances terminées Nb	81	7	88
Ecritures déposées toutes juridictions	97	7	104

Quelques affaires contentieuses méritent d'être soulignées compte tenu des enjeux ou de leur complexité.

Affaire MARAETEFU : Ce contentieux concerne le droit de rétrocession exercé par les consorts MARAETEFU en application des dispositions du Code de l'expropriation sur une emprise à détacher de la parcelle anciennement cadastrée BC 92 à Taapuna, Punaauia, expropriée dans les années 1980. Ce droit permet de revendiquer la restitution de parcelles de terres expropriées qui n'auraient pas reçu la destination publique initialement envisagée. Cette affaire a généré 15 instances devant les juridictions depuis 2014. En 2025, 3 instances devant la Cour d'appel se sont achevées. Une instance nouvelle à l'initiative de M. Maraetefau a été engagée devant le juge de l'expropriation.

Affaire Centre culturel – Immeuble Fare Discount Papeete : Ce contentieux porte sur le congé délivré par le Pays dans le cadre de la résiliation anticipée du bail commercial des locaux occupés par l'EURL GENERAL IMPORT (enseigne Fare Discount) édifiés sur la parcelle AD 18 propriétés de la PF depuis 2018. Contestant la régularité de celui-ci l'EURL a exploité tous les recours possibles pour se maintenir irrégulièrement sur les lieux jusqu'au 20 novembre 2024 après que l'expulsion a eu été ordonnée par décision de justice (contestée également) courant 2024. 14 instances se sont succédé et ont opposé la Polynésie française à la société depuis 2019. Ce sont 6 instances qui étaient en cours dont 3 se sont achevées en 2025. Me Jourdainne défend les intérêts du Pays depuis 2021 devant les juridictions du fond (TPI/CA) et Me Doumic devant la Cour de cassation. Elles ont donné satisfaction au Pays en confirmant la validité du congé délivré.

Affaire CAMICA : Ce contentieux porte sur un acte de notoriété acquisitive notarié établi au profit du CAMICA le 12/11/2019 transcrit le 28/11/2022 reconnaissant la propriété par usucapion du CAMICA sur 7 atolls des îles ACTEON. La procédure engagée par la Polynésie française vise à l'annulation de l'acte de notoriété et la mise en cause de la responsabilité de l'office. Par jugement n° 78 du 3 juin 2025, le Tribunal a annulé l'acte de notoriété acquisitive, rejeté la demande de prescription trentenaire du CAMICA, ordonné la radiation de sa transcription et condamné l'office notarial à verser des dommages et intérêts à la Polynésie française. Une procédure d'appel a été engagée par l'office notarial.

Affaire APAIR APURAD : À la suite de la réalisation du « centre 15 » par l'établissement TNAD (ex G2P), ouvrage destiné à rassembler les services d'urgence et du transfert de l'ouvrage au Pays, le centre hospitalier a été rendu affectataire de l'espace dédié puis a autorisé l'association APAIR APURAD à l'occuper en vue de proposer une offre de service de dialyse complémentaire au Taaone. A la suite de désordres importants affectant l'ouvrage, la fermeture du bâtiment à titre conservatoire était ordonnée et les associations n'ayant pu exploiter le service de dialyse projeté ont engagé successivement la responsabilité du CHPF, de la Polynésie française, de l'établissement public G2P d'abord individuellement puis in solidum tandis qu'une expertise judiciaire sur l'état de l'ouvrage est toujours en cours. Celles-ci réclament dans le cadre des procédures en cours la

condamnation des personnes publiques à une indemnité de 1 049 936 613 FCFP. Ces réclamations ont été rejetées. 7 instances se sont succédé devant les juridictions administratives dont une est toujours en cours.

Association hippique et d'encouragement à l'élevage en Polynésie française (AHEE) : Ce contentieux concerne la décision de non-renouvellement, prise en 2014 par le Pays, concernant un bail emphytéotique consenti à l'AHEE depuis 1955. Sa régularité a été contestée devant les juridictions judiciaires et administratives. 8 instances se sont succédé dans cette affaire. Les juridictions administratives ont confirmé que la décision de non-renouvellement était adoptée par l'autorité compétente et était donc légale. Les juridictions judiciaires ont confirmé la régularité du non-renouvellement du bail à l'encontre desquelles un pourvoi en Cassation a été exercé mais rejeté en 2025.

Affaire TAUPOTINI : Ce contentieux concerne la revendication de propriété par titre et par usucapion des consorts TAUPOTINI du plateau de TOOVII et la terre ATAHA 2 sises à NUKU HIVA représentant une superficie globale de plus de 10 000 hectares, propriétés du Pays et affectées pour partie à plusieurs entités du Pays (service du Tourisme et direction de l'agriculture). La propriété a été initialement discutée dans le cadre d'une action en expulsion initiée par la PF à l'encontre des gérants de la SARL « ferme de TOOVII » à la suite de la résiliation du bail à ferme consenti par le Pays. Cette question a généré 6 instances qui se sont succédé depuis 2010, les prétentions ont toujours été rejetées jusqu'à ce jour. Les décisions de justice intervenues sont aujourd'hui définitives et ont confirmé la propriété du Pays sur les parcelles revendiquées.

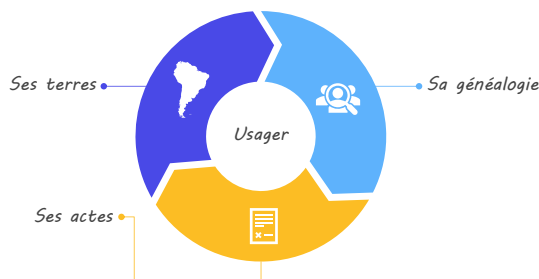
4. La transformation numérique

• Les systèmes d'information du foncier

Les usagers de la DAF sollicitent principalement le service pour des problématiques foncières liées à l'indivision, impliquant l'identification des parcelles, la reconstitution de la généalogie, la connaissance du patrimoine et l'accès aux documents fonciers.

Afin de répondre à ces besoins croissants, la DAF a engagé une réforme visant à moderniser et informatiser l'ensemble de ses outils dans une logique centrée sur l'utilisateur, facilitant les démarches en ligne et sécurisant le traitement des données.

Ainsi, le programme informatique du foncier vise à concevoir des applications « métiers » ainsi que des plateformes en ligne à destination des usagers, interconnectables au travers d'API « Application Programming Interface » permettant l'échange et le traitement de données entre applications de manière sécurisée et fiable. L'objectif in fine est de pouvoir dé-siloter les actuelles applications « métiers » de la DAF et de construire une « identité numérique » unique de l'utilisateur de la DAF à laquelle seront rattachées toutes ses données d'informations foncières (ses terres, sa généalogie et son patrimoine).



Outre, le développement de la V1 de l'application « ANAHEI » de la RCH, les autres applications qui ont vu le jour courant 2025 ou verront le jour en 2026 sont indiquées ci-après :



Développement et évolution des applications informatiques du Cadastre :

L'application « OTIA v3 », mise en service en septembre 2022, a fait l'objet d'une tierce maintenance applicative (TMA) notifiée en avril 2024, couvrant la maintenance, le support et la réversibilité.

Parallèlement, un marché d'évolution a été lancé en 2025 et attribué au groupement PROX-I / POLYCEA, avec des travaux engagés sur la migration des données, la refonte du modèle de données et le maquetage des fiches de mutation dématérialisées, appuyés par une mission de deux intervenants de POLYCEA afin de mieux appréhender le contexte, les enjeux et les risques liés au projet.

Des difficultés techniques persistent toutefois, notamment en matière d'accès au serveur NAS dédié aux données volumineuses, malgré des améliorations d'infrastructure.

En parallèle des travaux de développement, la sécurisation du système d'information et des données de « OTIA v3 » est assurée par AXIANS/CEGELEC dans le cadre du marché subséquent MS3.3, avec pour objectif l'homologation de l'application, arrivée à échéance le 4 août 2025. Une analyse menée par la DSI est en cours afin d'évaluer la possibilité de

proroger cette homologation jusqu'à l'achèvement des prestations prévues au titre du MS3.3.

L'application de gestion domaniale Natira'a Fenua :

L'application « Natira'a Fenua » est en production depuis le 23 janvier 2023 et utilisée par la cellule gestion et constitution du domaine. L'année 2025 a été marquée par le lancement du marché d'évolution de cette application avec pour enjeu principal l'appropriation de l'outil par les agents. L'objectif était de le rendre plus fluide, plus intuitif et plus adapté aux spécificités des métiers utilisateurs.

Les prestations du lot 2 « conception et développement » relevant de l'accord-cadre de conception et développement en mode « agile » du système d'information de la DAF, confiées à la société COEXYA pour ce projet, ont débuté en janvier 2025. Elles ont ainsi davantage porté sur la correction, l'amélioration, l'adaptation et la simplification des fonctionnalités existantes.

Il est à noter toutefois que la progression des développements a été ralentie par d'importantes contraintes techniques héritées de l'application initiale, avec notamment la mise à jour du Framework « Angular », qui a mobilisé quatre sprints du marché (1 « sprint » correspond à 2 semaines de

développements en mode « agile »), sans livrable fonctionnel présenté sur cette période.

Parallèlement aux évolutions applicatives, des actions de formation ont été mises en place de manière progressive, au fil des livraisons, afin d'accompagner les agents dans la prise en main des nouvelles fonctionnalités.

Les prestations du lot 3 « *sécurisation du système d'information et de la donnée* » de l'accord-cadre quant à elles, assurées en partie par l'entreprise « *TE RAMA* », ont débuté en octobre 2025. Ces prestations ont pour objectif in fine l'homologation de l'application « *NATIRA 'A FENUA* » en tant que téléservice du Pays afin de permettre aux intervenants de l'Etat, des communes, etc. d'y accéder notamment dans le cadre des avis à rendre pour les commissions du domaine (CDD).

Outre les travaux de ces prestations, dans le cadre de la réalisation de l'analyse d'impact relative à la protection des données (AIPD), conduite en interne par l'équipe DPO de la DSI et l'équipe projet « *NATIRA 'A FENUA* », des ateliers ont été organisés avec le métier afin d'aborder les modalités de conservation des documents dans l'application, notamment ceux comportant des données à caractère personnel.

L'homologation de « *NATIRA 'A FENUA* » est prévue pour au plus tard juin/juillet 2026.

Stratégie de modernisation du SI de la RCH :

La stratégie de modernisation du SI de la RCH consiste à définir la feuille de route sur les prochaines années grâce à l'identification et le cadrage des chantiers techniques, organisationnels et réglementaires indispensables.

Les évolutions engagées visent à moderniser la gestion et la publicité foncière. Elles reposent sur la mise en place d'un « fichier réel » retraçant l'historique des mutations d'un bien, utile notamment aux notaires pour sécuriser les transactions. Elles intègrent également la « formalité fusionnée », permettant l'enregistrement et la transcription des actes en une seule démarche, ainsi que le téléversement des actes notariés via « *Télé@ctes* » pour alimenter les systèmes d'information. Enfin, le développement d'une application de type « *FIDJI* » vise à structurer le stockage, le traitement et la délivrance des informations hypothécaires relatives aux immeubles et aux personnes.

« ANAHEI V1 »

Depuis 2022, la DAF a bâti une stratégie d'informatisation de la recette-conservation des hypothèques (RCH) qui s'inscrit dans le programme informatique du foncier. En effet, la RCH s'appuie sur des fondements réglementaires datant des années 1800, des outils et applications informatiques obsolètes et des pratiques organisationnelles insuffisamment adaptées aux évolutions économiques de l'activité foncière en Polynésie française. Dans ces conditions, elle peut difficilement répondre de manière efficiente aux besoins des services et des usagers. Dès lors, la priorité a été donnée à la réduction des délais lors de la délivrance des états hypothécaires.

Suite à ces constats, la DAF a lancé et attribué deux marchés subséquents MS2.3 et MS3.2 en 2024, pour le développement et la sécurisation d'une application centralisée de gestion des

comptes, transcriptions et inscriptions hypothécaires dénommée « *ANAHEI V1* » pour « *Automatisation et Numérisation des Actes Hypothécaires et d'Enregistrement en i(e)-service* » dans sa « *V1* ». Ces travaux qui ont débuté en 2024, se sont donc poursuivis sur toute l'année 2025.

En fin 2025, environ 58% des développements réalisés ont permis de couvrir 79% des fonctionnalités de la V1 de « *ANAHEI* » jugées capitales par le métier pour permettre in fine la délivrance des états hypothécaires et la transcription des actes de manière optimisée.

Sur le volet « *sécurité* » de l'application, des travaux d'analyse des risques et dossier d'homologation ainsi que l'AIPD de *ANAHEI V1* ont été réalisés par l'entreprise *AXIANS/CEGELEC* et l'équipe DPO de la DSI.

Cependant, du fait de contraintes de planning projet, la mise en service de la V1 de l'application « *ANAHEI* » n'a pu être réalisée en 2025, celle-ci étant conditionnée par le développement de l'intégralité des fonctionnalités vitales identifiées par le métier ainsi que de la reprise des données depuis les anciennes applications « *FATU FENUA* », « *HONU* » et « *DOC ENGINE* ». Cette mise en service est prévue courant juillet/août 2026 dans le cadre du marché subséquent MS2.5 « *ANAHEI V2* ».

Plan de transformation du SI Financier

Pour rappel, l'outil Odoo, Progiciel de Gestion Intégrée, devait être une solution d'attente de gestion comptable pour la Recette-conservation des hypothèques (RCH) afin de répondre dans l'immédiat aux préconisations de la DFIP dans le cadre de leur audit réalisé en juin 2021.

Elle devait permettre à la RCH d'assurer les fonctions recherchées de manière intégrée et dans les conditions de sécurité et de performance requises, afin de tenir de manière dématérialisée et traçable sa comptabilité.

Cette solution à l'origine d'attente est néanmoins devenue une solution pérenne, faute d'outil de remplacement. Ainsi la RCH continue à utiliser cet outil en 2025.

Dans le cadre des travaux du plan de transformation du SI financier portés par la Direction du budget et des finances (DBF), pour le Ministère de l'économie et des finances (MEF) depuis 2018, le consultant mandaté par le MEF « *R Results* » ainsi que la DSI ont préconisé à la RCH de tester une solution de gestion comptable.

Une présentation du produit avait été organisée par ces derniers en 2024, la solution *SAGA* de *Futur System*. Cependant, l'outil bien qu'intéressant pour les tâches d'encaissement de la RCH, ne lui permettaient pas d'assurer une gestion optimale de sa comptabilité.

Aussi, il a été question d'associer la RCH dans le développement d'une « solution unique de recouvrement et de comptabilité » qui se veut être un outil transverse aux deux recettes particulières de l'Administration du Pays, la Recette des impôts et la RCH. L'évolution souhaitée par la RCH de son application d'enregistrement des droits, dénommée « *ATEA* », s'inscrirait alors dans ces travaux.

Lors des différentes réunions avec « R Results » et la DSI, la RCH a suggéré que la refonte des applications financières et comptables de la RCH s'inscrive dans ce plan de transformation SI Financier dans une logique de cohérence et de mutualisation des outils informatiques du Pays (sont concernées ses autres applications « MIRIA », « RECETTE », etc.).

Simulateur de droits d'enregistrement et impôt sur les plus-values immobilières

En 2024, la DAF a lancé et attribué les marchés subséquents MS2.2 et MS3.1 associés au développement d'un simulateur des droits d'enregistrement et de l'impôt sur les plus-values immobilières de la recette-conservation des hypothèques (RCH) de la DAF. Le marché subséquent MS2.2 pour la conception et le développement a été attribué à l'entreprise métropolitaine « DEV MACHINE » tandis que le MS3.1 pour la sécurisation de l'application a été attribué à l'entreprise locale AXIANS/CEGELEC.

Les travaux de développement et de sécurisation du simulateur ont ainsi débuté en 2024 pour s'achever en 2025 avec sa mise en ligne en fin juin 2025 à destination du grand public polynésien.



Ainsi, les usagers peuvent avoir une estimation des montants à régler par le biais de ce simulateur pour les démarches suivantes :

- La vente et l'acquisition de terrain nu ou bâti ;
- Les baux commerciaux ;
- Les plus-values immobilières ;
- Les cessions de navire.

Ce simulateur est donc accessible 24h/24 et 7j/7 pour l'utilisateur, quel que soit le lieu où il se trouve. Il n'aura plus besoin de se déplacer physiquement à la DAF pour solliciter ces informations, ce qui entraîne un gain de temps pour celui-ci.

Chantiers de modernisation des applications informatiques de la SIAD

L'application de gestion des fiches généalogiques « TUPUNA » doit faire l'objet d'une refonte dans le courant

de l'année 2026 à condition d'une part qu'il y ait une mise à jour des actes d'état civil (communes) et d'autre part qu'une analyse liée aux impacts RGPD soit menée en matière de communicabilité des informations et documents fonciers aux usagers qui y sont hébergés.

L'objectif in fine consiste à refondre et intégrer l'application « TUPUNA » au sein de la plateforme de consultation et délivrance de documents fonciers « TUANI » en cours de développement afin que celle-ci soit la porte d'entrée unique pour les usagers de la DAF qui souhaitent avoir des informations et/ou obtenir des documents fonciers.

Cependant, la conception et la mise en ligne d'une telle plateforme doit préalablement s'accompagner de la mise en place d'un cadre juridique et réglementaire permettant de sécuriser la communication à des tiers des informations et documents fonciers notamment sur le volet RGPD et de la compétence de Pays à délivrer des documents qui relèveraient de la compétence Etat.

« TUANI » vise à dématérialiser le guichet unique de la DAF. Elle devra permettre aux usagers d'accéder aux documents fonciers tels que :

- Les arrêts de la Haute-Cour tahitienne ;
- Les « Tōmite » ;
- La publication des JOPF ;
- Les extraits « Messagers de Tahiti » ;
- Les informations relatives aux testaments et notoriétés établis devant le notaire.

Les enjeux autour de cette plateforme en ligne étant de faciliter l'accès aux informations et aux documents fonciers pour les usagers où qu'ils se situent et de désengorger les guichets de la DAF.

Ainsi, en 2025, des travaux réglementaires ont été menés en interne sur la communicabilité des informations et documents fonciers. Ces travaux devront se poursuivre en 2026 jusqu'à l'officialisation des textes réglementaires y afférents.

Concernant, la plateforme « TUANI », des travaux de cadrage du besoin et de développements informatiques ont été engagés en 2025. Ils se poursuivront en 2026 avec la possibilité, dans un premier temps, pour les agents de la DAF dont la SIAD, de consulter, télécharger et/ou imprimer les TOMITE.

• La dématérialisation des démarches des usagers

Dématérialisation des démarches foncières

La dématérialisation des démarches foncières concerne huit demandes de documents fonciers et une d'autorisation d'occupation domaniale. Elle couvre l'ensemble du processus, de la commande à la délivrance, incluant le paiement, le traitement et la validation.

Initiée en 2020 dans un objectif de modernisation et de simplification des procédures, sa mise en œuvre a été échelonnée afin d'optimiser la mobilisation des ressources. Elle a nécessité une technicité informatique avancée pour garantir la fiabilité du paiement des redevances ainsi que l'apposition de la signature électronique du Conservateur des hypothèques, assurant la sécurité juridique des actes délivrés.

Trois années de travaux et de phases d’essai (2021-2023) ont permis la finalisation des premières formalités les plus sollicitées, à savoir les réquisitions de copies d’actes transcrits et les états hypothécaires, utilisées à des fins administratives, foncières, sociales, fiscales, notariées, judiciaires et bancaires. La formalité relative aux autorisations d’occupation temporaire du site d’Atimaono a également été achevée.

Le marché n° 8830 du 13 avril 2023, conclu avec IDCOM, visait la dématérialisation des formalités restantes sur la plateforme Mes-demarches.gov.pf, pour une durée initiale de 14,25 mois (jusqu’en juin 2024). En collaboration avec la DMRA, plusieurs démarches ont été mises en exploitation et sont désormais entièrement numérisées :

- Copies d’actes transcrits et autorisations d’occupation temporaire d’Atimaono (2022) ;
- États hypothécaires (2023) ;
- Fiches d’informations généalogiques (2024), accessibles aux seuls professionnels du foncier en raison des exigences de contrôle du lien de parenté.

Toutefois, certaines formalités (Revendications ou Tomite, copies d’actes d’inscription ou de saisie, actes enregistrés, arrêts de la Haute cour tahitienne, copies d’arbre généalogique) n’ont pu être finalisées dans les délais initiaux. Un avenant au marché a donc été établi afin d’en prolonger la durée.

En raison de la complexité technique et organisationnelle du projet, la DAF a privilégié une approche progressive, traitant les formulaires individuellement. L’année 2025 a principalement été consacrée à la conception d’un nouveau formulaire et à l’automatisation complète de son traitement.

Diffusion et commande des données cartographiques et topographiques

La section cadastre-topographie de la DAF diffuse depuis plusieurs années ses référentiels en open data sur le site www.data.gouv.fr (70 362 vues et 19 603 téléchargements depuis leurs mises à disposition). Cet outil fonctionne correctement, mais nécessite toutefois une certaine technicité sur les produits à commander. Il sera envisagé de modifier, notamment dans le cas où l’outil Mes-Démarches est appelé à évoluer pour un outil plus interactif et lié à l’I.A. avec décryptage des produits en fonction d’une demande plus textuelle.

5. L’information et accès aux documents fonciers et généalogiques

Au titre de l’information aux usagers, le bilan 2025 s’établit comme suit :

Bureaux DAF	2022	2023	2024	2025	Variation 2024-2025
Papeete (siège)	57 896	62 722	54 802	50 625	-7,6%
Taravao (IDV)	12 504	12 205	12 873	12 082	-6,1%
Raiatea (ISLV)	4 394	3 151	2 928	2 805	0,0%
Huahine (ISLV)	1 022	N/C	797	N/C	0,0%
Tubuai (Australes)	868	890	737	1 040	41,1%
Nuku Hiva (Marquises)	1 343	1 432	1 421	N/C	0,0%
TOTAL	78 027	80 400	73 558	66 552	-9,5%

Depuis juin 2025, la DAF assure une permanence bimensuelle au Fare Ora de Hitia’a o te Ra à Mahaena les mardis matin de 8 h à 12 h. Au total, 26 usagers ont été enregistrés.

Au titre de la délivrance des documents fonciers, le bilan 2025 s’établit comme suit :

Nature des produits	Délivrance de documents 2025						%
	SIAD (Nb)	TAR (Nb)	ISLV (Nb)	MARQ (Nb)	AUS (Nb)	Total Guichets DAF (Nb)	
Publicité foncière	33 991	7 167	1 541	184	258	43 141	37,1%
Conservation	11 999	-	1 912	-	-	13 911	12,0%
Généalogie	23 862	7 808	897	179	594	33 340	28,7%
Cadastre	15 747	6 543	2 325	331	451	25 397	21,8%
Topographie	515	-	-	-	-	515	0,4%
TOTAL	86 114	21 518	6 675	694	1 303	116 304	100%
%	74,0%	18,5%	5,7%	0,6%	1,1%	100%	

Au titre de la consultation des documents cadastraux par le grand public (PVB, Otia) et des documents fonciers (Fatu fenua, Tupuna, copie d’actes, etc.) par les professionnels, une salle de consultation dédiée est accessible sans rendez-vous au siège de Papeete (RDC) :

Catégorie d’usagers	2021	2022	2023	2024	2025	Variation 2024/2025
Grand public	768	1 002	1 390	3 079	2 641	-17%
Professionnels du foncier (nb)	264	382	268	346	494	30%
TOTAL	1 032	1 384	1 658	3 425	3 135	0,13374887

Les réunions publiques d’information notamment dans le cadre des tournées administratives ont permis d’aller à la rencontre des usagers des archipels et de les informer sur les missions de la DAF, les actes détenus par la DAF et les dispositifs réglementaires relatifs à l’indivision et au titrement afin de faciliter leurs démarches :

Archipel	Communes	Nb de participants
Marquises	Ua Huka, Ua Pou, Fatu Hiva, Tahuata, Hiva Oa	210
Australes	Tubuai, Raiavavae	77
Tahiti	Arue, Pajara, Pajenoo	162
Total	10	449

Pour 2026, la DAF se mobilisera prioritairement aux tournées administratives de la Circonscription des îles Tuamotu-Gambier (CTG) car la DAF ne dispose d’aucune représentation directe dans l’archipel des îles Tuamotu-Gambier.

Colloque sur l’accès à la propriété foncière en Polynésie française : organisé en octobre 2025 à l’assemblée de la Polynésie française, ce colloque, à destination des représentants à l’APF mais également du public, avait pour objectif d’examiner les problématiques existantes et d’identifier des solutions concrètes permettant de faciliter l’accès à la propriété foncière en Polynésie française.

La DAF a dans ce cadre participé aux tables rondes et ateliers d’échanges portant sur les thématiques suivantes : la gestion de la sortie d’indivision, l’usucapion, le titrement et l’acquisition d’une propriété.

Une synthèse de ces travaux, regroupant près de 20 points d’action, a été présentée le 17 octobre aux nombreux participants à ce colloque, parmi lesquels le président de la chambre des notaires, le président de l’ordre des géomètres, des

médiateurs, des maires ou encore des magistrats et avocats de la place.

6. L’accession à la terre

• L’aide financière à la sortie d’indivision (AISI)

Le dispositif d'aide financière à la sortie d'indivision (AISI), institué par délibération du 27 octobre 2016, permet de prendre en charge tout ou partie des frais liés aux procédures de sortie d'indivision d'origine successorale pour les ménages les plus modestes. L'enveloppe annuelle est d'environ 80 millions de FCFP, avec un plafond de 5 millions FCFP par dossier éligible.

Aide financière à la sortie d'indivision	2022	2023	2024	2025	Variation 2024-2025
Procédures de sortie d'indivision prises en charge (Nb)	33	32	41	32	-22%
Montant AISI accordé (XPF)	87 595 239	78 381 882	94 576 917	43 534 480	-54%
Terres partagées (Nb)	144	177	190	89	-53%
en superficie (ha)	507	254	832	4 392 229	527812%

En 2025, une baisse de 22 % du nombre de dossiers engagés est constatée par rapport à 2024, entraînant une diminution de 54 % des montants accordés. Cette évolution s'explique principalement par des délais dans la transmission des pièces justificatives essentielles (offres de géomètre, actes notariés) pour les dossiers déposés antérieurement. Une dynamique plus favorable est attendue en 2026, grâce notamment à une campagne de communication visant à renforcer la visibilité du dispositif.

• Le titrement de Rurutu et Rimatara

La procédure exceptionnelle de titrement des terres de Rurutu et Rimatara, applicable depuis juin 2020 pour une durée de cinq ans en vertu de la loi du Pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020, a connu des avancées importantes en 2025. L'augmentation du nombre d'actes signés s'explique notamment par la validation des documents d'arpentage portant sur les portions de route par la section cadastre, permettant ainsi de réviser la superficie des terres à céder et de contribuer à la rénovation du cadastre de ces deux îles.

Rappel des données cibles selon l’annexe à la LP n° 2020-6 du 29 janvier 2020

	Rurutu	Rimatara	Total
Terres à titrer (cf. annexe) (Nb)	1 503	804	2 307
Parcelles à titrer (Nb)	1 857	843	2 700
Superficie à titrer (selon PVB) (ha)	1400 ha 47 a 04 ca	442 ha 28 a 00 ca	1842 ha 75 a 04 ca

Situation au 31 décembre 2025

	2024		2025		Total
De 2022 à 2025	Rurutu	Rimatara	Rurutu	Rimatara	
Déclarations reçues (Nb)	1 180	694	1218	706	1 924
dont déclarations publiées	957	633	1049	670	1 719
Actes signés (Nb)	22	39	75	43	362
Attributaires concernés (Nb)	21	36	66	39	335
Terres cédées (Nb)	25,83	87,625	117,83	108,33	721
Parcelles cédées (Nb)	38	105	136	121	822
Superficie cédée (ha)	36 ha 68 a 86 ca	51 ha 81 a 14 ca	96 ha 00 a 45 ca	61 ha 75 a 48 ca	583 ha 75 a 31 ca
Valeur comptable de cession (XPF)	224 149 583 XPF	485 388 000 XPF	883 294 167 XPF	566 793 000 XPF	5 295 040 532 XPF

• Le partage judiciaire par souche

La DAF contribue à la mise en œuvre du dispositif de partage judiciaire par souche, consacré par la loi n° 2019-786 du 26 juillet 2019 et expérimenté jusqu'au 31 décembre 2028. À ce titre, elle assure la publicité collective des requêtes en partage

transmises par le greffe du Tribunal foncier, par voie de publication au Journal officiel de la Polynésie française et sur son site Internet et d'affichage en mairie.

Publicité collective dans le cadre du partage judiciaire par souche	2022	2023	2024	2025	Variation 2024-2025 (Nb)
Requêtes de partage par souches reçues (Nb)	11	12	37	24	-13
Mesures de publicité collectives suivies (Nb)	11	12	37	23	-14
Procédure en cours au 31/12	0	0	0	0	0
Procédure terminée	11	12	26	24	-2
Terres concernées (Nb)	29	33	74	43	-31

7. La gestion du patrimoine

• La constitution et la cession du domaine du Pays : situation au 31 décembre 2025

Opérations de constitution et cessions du domaine	Instruction terminée (nb)	Instruction en cours au 31/12 (nb)	Total dossiers suivis	Actes de mutation conclus* (nb)
Offres de vente par des tiers	21	48	69	5
Demandes d'acquisition par la Polynésie française	27	85	112	2
Acquisitions par préemption/ substitution	1	1	2	1
Acquisitions à titre onéreux	6	124	130	6
Déclarations d'intentions d'aliéner (préemption)	88	88	176	1
Transfert de propriété à titre gratuit des collèges et lycées	1	11	12	1
Dons et legs	0	2	2	0
Expropriation	0	1	1	0
Sous-total Acquisitions	144	360	504	16
Echanges	2	3	5	2
Sous-total Echanges	2	3	5	2
Cession à titre gratuit (hors titrement Rurutu et Rimatara)	0	0	0	0
Cession au franc symbolique	1	1	2	0
Vente aux enchères	0	0	0	0
Vente de gré à gré	1	4	5	0
Constitution et extension des communes	0	8	8	0
Sous-total Cessions	2	13	15	0
Total	148	376	524	18

Au titre des opérations d’acquisition au profit du Pays : situation au 31 décembre 2025

Localisation (commune)	Référence cadastrale	N° de dossier	Superficie en m²	Montant en F CFP
Papeete	AD 6	1	490	49 949 039
Punaauia	Ensemble foncier Kozik (22 parcelles)	2	833 891	1 135 244 652
Acquisitions engagées avant 2025 et mandatées en 2025 (a)			834 381	1 185 193 691
Punaauia	AC 299 – AC 300	3	8 346	385 036 852
Hiti'a'a	AC 98	4	14 059	253 458 220
Taiaapu Est - Afaahiti	AO 116	5	12 633	170 861 418
Taiaapu Est - Afaahiti	EM 4,5,21,28	6	31 018	367 897 053
Rurutu (échange Lacour)	IC 203	7	469	192 000
Acquisitions engagées en 2025 et mandatées en 2025 (b)			66 525	1 177 445 543
Taiaapu Est - Afaahiti	AZ 12	8	17 780	155 910 000
Taiaapu Est - Afaahiti	AZ 13	9	17 780	155 921 655
Papeete Bruat	AE 24	10	261	283 845 000
RAIATEA (donation Boubée)	AH 240,244	11	8 149	345 120
Acquisitions engagées en 2025 non mandatées (c)			43 970	596 021 775
TOTAL (a+b+c)			944 876	2 958 661 009

Droit de préemption : celui-ci s’applique dans les communes qui disposent d’un Plan général d’aménagement.

Année	2022	2023	2024	2025
Droit de préemption du Pays	129	122	130	88

restants demeurent en cours d’instruction au 31 décembre 2025.

- **Les opérations d’acquisition et de cession foncières à forts enjeux**

Transfert de propriété des collèges et lycées : Une opération de régularisation foncière est engagée afin de transférer à la Polynésie française la propriété des établissements du second degré actuellement détenus par l’État.

Ces biens avaient été cédés gratuitement à l’État entre 1970 et 1983 pour l’exercice de sa compétence en matière d’enseignement, compétence transférée au Pays par la loi statutaire du 27 février 2004, qui prévoit en conséquence la rétrocession gratuite des biens concernés.

Au 31 décembre 2025, le transfert du collège Henri Hiro et du lycée professionnel de Faa’a était finalisé tandis que 11 dossiers de transfert étaient encore en cours d’instruction.

N°	Commune/file	Type
1	AFAREAITU	Collège
2	ARUE	Collège
3	FAA’A	Lycée
4	MAHINA	Collège
5	PAEA	Collège
6	PAOPAO	Collège
7	PAPARA	Collège et CETAD
8	PIRAE	Cité scolaire du Taaone, lycée technique, lycée tertiaire
9	TAHAA	Collège
10	TAIOHAE	Collège
11	TARAVAO	Collège

Liquidation de la SAGEP et intégration au patrimoine du Pays : Aucune opération n'a été enregistrée au cours de l'exercice 2025 concernant les transferts de parcelles SAGEP.

En revanche, pour l’année 2026, 196 parcelles appartenant à la SAGEP feront l’objet d’une présentation en commission du domaine afin de fixer leur montant d’évaluation foncière.

Plus de 61 % des parcelles concernent des zones techniques, et approximativement 31 % concernent des terrains nus et 4 % concernent des autres espaces (verts, communs, sportifs et de loisirs).

Il sera envisagé sur l’année 2026, la rédaction des actes relatifs au transfert de propriété ainsi que la procédure à mettre en place concernant la gestion des zones techniques, des espaces verts et ceux sportifs et de loisirs avec l’accompagnement d’une étude notariale.

- **La valorisation et la sécurisation du domaine**

Opérations de travaux : en 2025, le Pays poursuit une politique active de création et de réhabilitation d’espaces verts et récréatifs. L’opération structurante du parc Tamatoa à Uturoa, estimée à 375 MFCFP, est engagée pour une livraison à l’horizon 2027. Parallèlement, les parcs de Vaima (Mataiea) et d’Atimaono phase 2 (Papara) sont en phase de finalisation, représentant plus de 140 MFCFP de travaux, tandis que le projet de parc Teafa à Tautira fait l’objet d’une programmation pluriannuelle évaluée à 55 MFCFP.

En complément, une part significative de l’activité demeure consacrée à la gestion des risques et à l’entretien du domaine, à travers des aménagements fonctionnels tels que la réfection

Transfert de gestion du domaine public : situation au 31 décembre 2025

Répartition des affectations DAF 2025				
Nature des dossiers*	DOM	TAR	AUS	Total DAF
Transfert de gestion	125	31	12	168
dont instruction en cours au 31/12	82	11	0	93
dont instruction terminée	43	20	12	75

Transfert de gestion du domaine privé : situation au 31 décembre 2025

Nature des dossiers*	2025					
	DOM	TAR	ISLV	MARQ	AUS	Total DAF
Actes conclus (NB)	12	0	6	0	0	18
dont baux de location (NB)	12	0	6	0	0	18

Demandes d’occupation du domaine public : situation des dossiers au 31 décembre 2025

	DOM	TAR	ISLV	MQS	AUS	TOTAL
Nb de dossiers traités	103	86	175	68	n/c	103
Nb d’autorisations accordées sur le domaine public	34	4	16	53	3	34
Superficie accordée en m²	332 619	32 280	n/c	30 633	364	332 619

Il convient de noter qu’une nouvelle procédure est appliquée dans le cadre du traitement des demandes d’occupation du domaine. En effet, en cas d’occupation sans autorisation du domaine, la poursuite de l’instruction des demandes est assujettie au paiement préalable d’indemnités pour occupation sans titre.

Ceci a donc un impact non négligeable sur la durée de traitement du dossier, dont la poursuite est assujettie au paiement des sommes dues.

Opérations de cessions : situation des dossiers au 31 décembre 2025

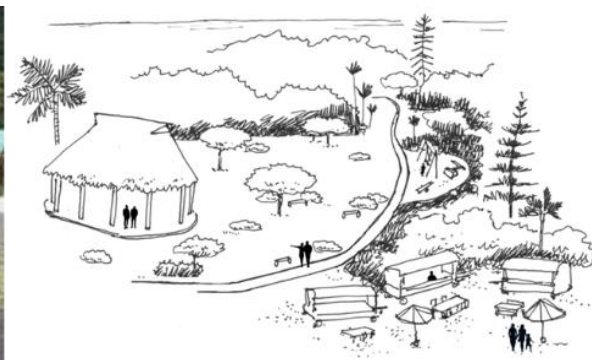
Opérations de constitution et cessions du domaine	Instruction en cours au 31/12 (nb)	Instruction terminée (nb)
Cession à titre gratuit (hors titrement Rurutu et Rimatarā)	0	0
Cession au franc symbolique	1	1
Vente aux enchères	0	0
Vente de gré à gré	4	1
Aliénation de remblai après déclassement	0	0
Constitution et extension des communes	8	0
Vente à l'amiable avec procédure de publicité et mise en concurrence	0	0
Apport en société	0	0
Total	13	2

A ces opérations s’ajoutent les dossiers de cession à titre onéreux :

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m²)	Destination	Instruction en cours au 31/12 (Nb)	Instruction terminée (Nb)	Total dossiers suivis
Mahina	A 248	287	Extension de parking	1	0	1
Afaahiti	AO 148	484	Habitation	1	0	1
Raroia	AT 127	2290	Implantation et exploitation d'un commerce	1	0	1
Huahine	HR 27	371	Habitation	1	0	1
Raraka	RA 34	1029	Habitation	1	1	1
Total				5	1	5

Echanges : En 2025, 5 dossiers d’échange sont instruits dont 2 finalisés. L’activité relative aux échanges immobiliers a porté sur 5 dossiers au cours de l’exercice 2025, dont 2 ont été finalisés par la conclusion d’actes de mutation. Les 3 dossiers

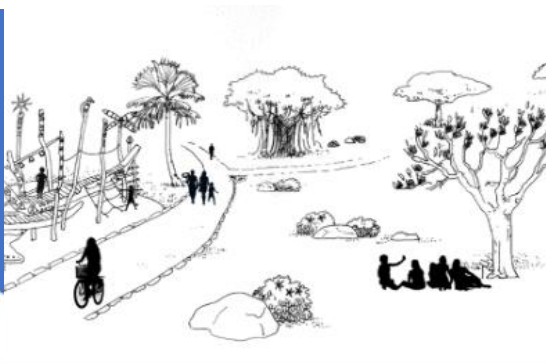
de parkings et des travaux de sécurisation par gunitage à Papeete



Parc public en bord de mer « Teafa »



Projet d'aménagement du parc « Atimaono » - phase 2



Projet d'aménagement du parc « Tamatoa »

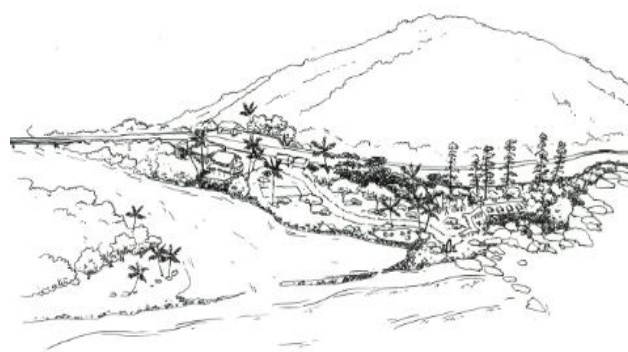
Opérations d'études : En 2025, les études relatives aux accès à la mer ont été poursuivies, notamment pour la phase 2 du parc Atimaono à Papara, dont les travaux ont débuté au deuxième trimestre (cheminements, aires de jeux, espaces verts, locaux) pour

une livraison prévue début 2026, et pour le parc Tamatoa à Uturoa, dont les études s'achèveront en 2026, avec un aménagement évolutif intégrant divers usages en lien avec les spécificités locales.

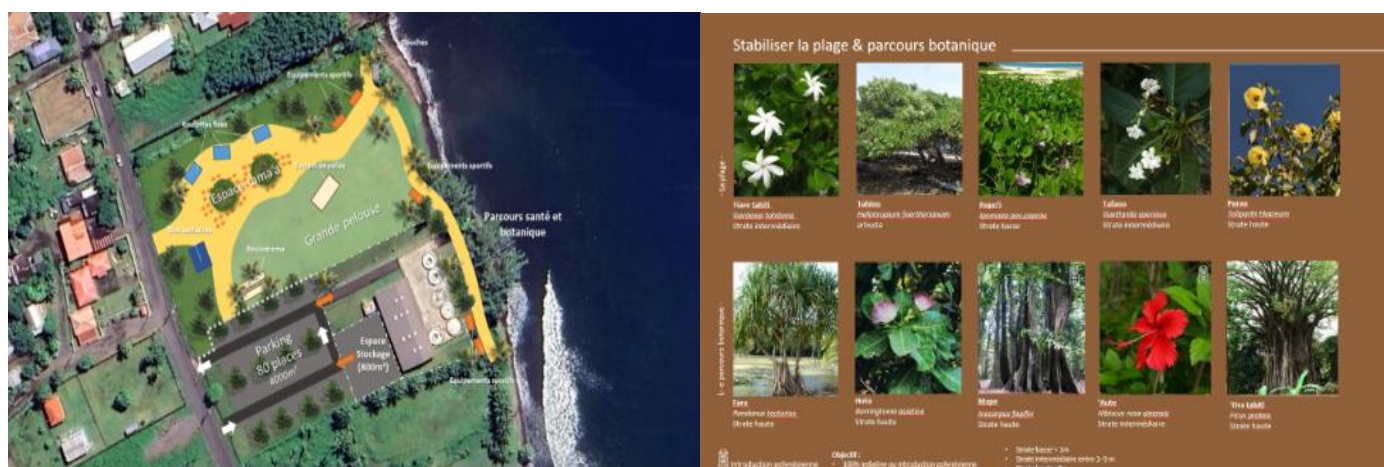
Par ailleurs, de nouvelles études ont été engagées sur la côte Est (Mahaena, Hitiaa, Tiarei) ainsi que pour le site de Vaitupa à Faaa, en vue de futurs aménagements.



Projet d'aménagement d'une bande paysagère en bord de route sur la commune de Tiarei



Projet d'aménagement d'un parc en bord de mer sur la commune de Mahaena



Projet d'aménagement d'un petit parc sur la commune de Hitiaa



Projet d'aménagement du site de Vaitupa à Faaa

Au titre du portefeuille du logement

Face aux défis structurels que connaît la Polynésie française — tensions persistantes sur le marché locatif, insuffisance de l’offre de logements abordables, vétusté d’une partie du parc existant et difficultés d’accès à la propriété pour les ménages — l’année 2025 a été consacrée à la mise en œuvre d’une politique volontariste en matière d’habitat.

A ce titre, une dynamique de relance de la construction du parc aidé a été engagée accompagnée de la mise en place de nouveaux dispositifs d’aide qui se poursuivra en 2026. L’ensemble de ces actions vise à répondre aux besoins de la population polynésienne et à assurer la déclinaison opérationnelle des orientations de la Politique Publique de l’Habitat 2021-2030.

La mise en œuvre de ces missions repose sur l’action coordonnée de l’Office polynésien de l’habitat et la Délégation à l’habitat et à la ville.

Au titre de l’Office polynésien de l’habitat (OPH)

L’Office Polynésien de l’Habitat, unique bailleur social de la Polynésie française, a poursuivi en 2025 le plan de redressement engagé en 2024, conformément aux recommandations de la Chambre Territoriale des Comptes (CTC) et de la Direction de la modernisation et des réformes de l’administration (DMRA). L’exercice s’est inscrit sous le signe de la consolidation, avec pour principe directeur de conduire l’activité sans subvention exceptionnelle du Pays pour couvrir des déficits hérités.

Parmi les actions les plus marquantes de l’assainissement : l’apurement de 4,5 milliards de FCFP d’impayés aux entreprises chargées de la construction et de l’entretien des logements ; la conduite de plus de 2 000 enquêtes de réactualisation des dossiers d’attributaires ; la mise à jour des données relatives aux 4 000 locataires du parc ; et la remise en conformité des marchés d’entretien avec le code des marchés publics.

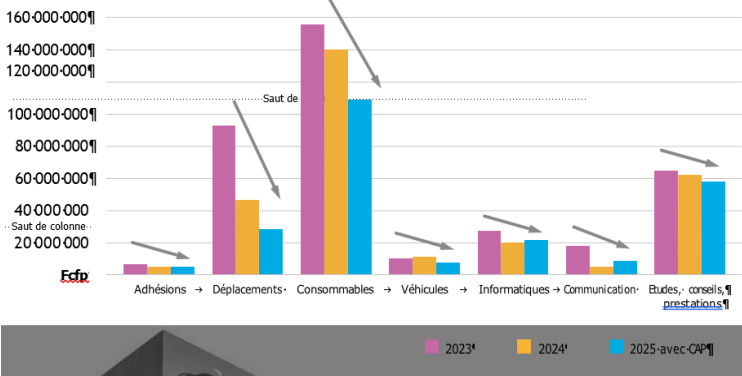
Les comptes financiers 2023 ont été livrés en début 2025 et les comptes 2024 ont été livrés en septembre 2025, mettant ainsi fin à plusieurs exercices de retard dans la production des états financiers.

1. Le pilotage financier et la réorganisation

1.1. Nouveau pilotage budgétaire

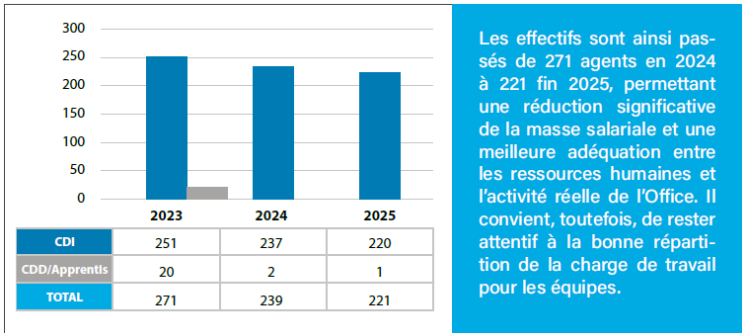
Pour la première fois en 2025, l’État Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) a été construit par direction et par service, au plus près des coûts réels. Cette approche permet de responsabiliser chaque direction sur son périmètre budgétaire, de suivre les dépenses mensuellement et d’identifier précisément les leviers d’économie. Un comité de pilotage du plan de redressement, présidé par le Président du Conseil d’administration, s’est réuni pour la première fois en juin 2025 en présence du ministère de l’économie et des finances, de la Direction du budget et des finances, de la Direction des Talents et de l’Innovation (ex- DMRA), ainsi que de représentants de l’Assemblée de Polynésie française.

ÉVOLUTION-DES-DÉPENSES-DE-FONCTIONNEMENT-DE-2023-À-2025



1.2. Réduction des charges

Les mesures de réduction de la masse salariale se sont traduites par une diminution des effectifs de 271 agents en 2024 à 221 agents fin 2025, soit une baisse de 18 %. Les dépenses de fonctionnement ont par ailleurs été réduites de 70 millions de FCFP par rapport aux exercices précédents. L’OPH a conduit trois restructurations successives de son organigramme (1er mars, 1er avril et 1er août 2025), aboutissant à un organigramme simplifié de 5 directions et 25 services, contre 7 directions et 34 services en début d’exercice, avec 140 mobilités internes et 2 333 heures de formation cumulées.



1.3. Rééquilibrage de l’activité Fare

L’activité de construction des Fare, conduite pour le compte du Pays, présentait un déficit moyen de 1,6 million de FCFP par Fare construit sur la période 2021-2023, les subventions perçues ne couvrant pas l’intégralité des coûts supportés par l’Office. À l’issue de travaux de comptabilité analytique, de nouveaux forfaits ont été validés en mai 2025 afin d’assurer la couverture effective des frais engagés. Ces forfaits couvrent l’ensemble du processus : accueil et instruction (584 000 FCFP par Fare), entreposage (433 000 FCFP), colisage (245 000 FCFP), contrôle de conformité (348 000 FCFP) et contrôle post-attribution (64 000 FCFP), rémunération de la maîtrise d’œuvre (RMO – 14,5 % du coût HT).

La baisse récente des prix des matériaux a permis l’application de ces nouveaux forfaits sans augmentation des enveloppes existantes ni alourdissement de la participation demandée aux familles bénéficiaires.

1.4. Gestion des Centres d’Hébergement Étudiants (CHE)

Depuis janvier 2019, l'OPH assure la gestion des CHE dans le cadre d'une convention avec le ministère de l'éducation avec 466 places réparties sur les sites d'Outumaoro et de Paraita. L'objectif à atteindre est de 811 places disponibles pour la rentrée 2030-2031 afin de répondre à l'ensemble de la demande étudiante en Polynésie française.

Les travaux de comptabilité analytique menés en 2025 ont mis en lumière le caractère structurellement déficitaire de cette activité avec un forfait mensuel de 18 000 FCFP pour le loyer et 2000 FCFP pour les charges. Le déficit annuel moyen est estimé entre 75 et 90 millions de Fcfp sur la période 2021-2023.

1.5. Passage à la comptabilité commerciale

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 12 septembre 2025, le principe du passage de l'OPH à la comptabilité commerciale au 1er janvier 2028. L'Office Polynésien de l'Habitat est actuellement le seul bailleur social français encore soumis au régime de la comptabilité publique. Ce changement de régime, pierre angulaire de la modernisation de l'établissement, permettra la simplification des procédures internes, le repositionnement des agents vers des tâches à plus forte valeur ajoutée et une réduction des coûts de maintenance des logiciels.

2. L'activité locative et le recouvrement

2.1. Recettes

Le quittancement des loyers et charges constitue la principale source de recettes de l'OPH, s'établissant à 1,770 milliard de FCFP en 2025 (49 % des recettes), en progression du fait des nouvelles livraisons de logements et de la refacturation des charges d'eau 2020-2024. Les subventions représentent 24 % des recettes.

2.2. Recouvrement

L'effort de recouvrement a été significativement intensifié en 2025, avec 734 actes de recouvrement forcé (contre 254 en 2024), dont 506 avis à tiers détenteur bancaires, 133 ATD CPS et 95 ATD employeurs. Le recouvrement amiable a donné lieu à 560 plans d'apurement accordés.

La commission de surendettement a effacé plus de 236 millions de FCFP de loyers impayés, constituant une charge directe pour l'établissement. L'agent comptable a par ailleurs proposé de passer 188 millions de FCFP en admission en non-valeur. La prise en compte d'un plancher de 0,75 SMIG lors des commissions d'attribution constitue désormais un garde-fou pour éviter l'attribution de logements à des personnes sans capacité financière minimale.

2.3. Mise en accession à la propriété

La mise en accession à la propriété des locataires constitue un engagement fort de la feuille de route 2024-2028 de l'OPH, avec l'objectif de rendre 1 300 familles propriétaires. En 2025, 56 dossiers de mise en accession ont été finalisés ou sont en voie de signature (contre 15 en 2024), dont 17 ventes enregistrées sur l'année auxquelles s'ajoutent 39 dossiers chez le notaire en attente de signature. Les principaux freins identifiés — forts impayés, absence de certificats de

conformité, régularisations foncières en cours, états de vétusté — sont progressivement levés.

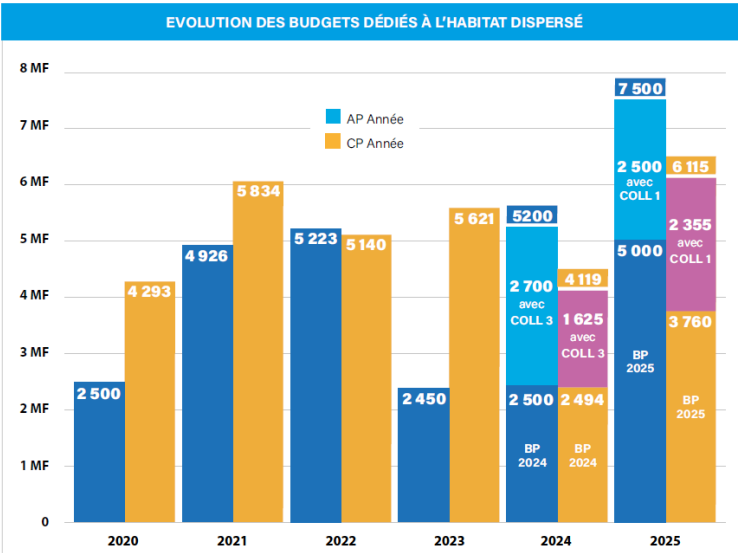
2.4. Activité commerciale

En parallèle, l'activité commerciale de Fare Tropical enregistre une reprise nette en 2025 : 32 kits vendus (contre 26 en 2024, +23 %), un chiffre d'affaires de 335,4 millions de FCFP (contre 217 millions en 2024, +55 %) et un prix moyen par kit de 10,5 millions de FCFP (+26 %).

3. La production de logements

3.1. Habitat dispersé — Fare OPH

L'exercice 2025 a été marqué par un effort de rationalisation du stock de dossiers Fare, dont l'accumulation historique avait atteint 3 706 dossiers actifs fin 2022. Plus de 2 400 dossiers ont fait l'objet d'enquêtes de réactualisation, aboutissant à l'annulation de demandes ne respectant pas les critères d'attribution (demandeurs déjà propriétaires, foncier non maîtrisé, etc.).

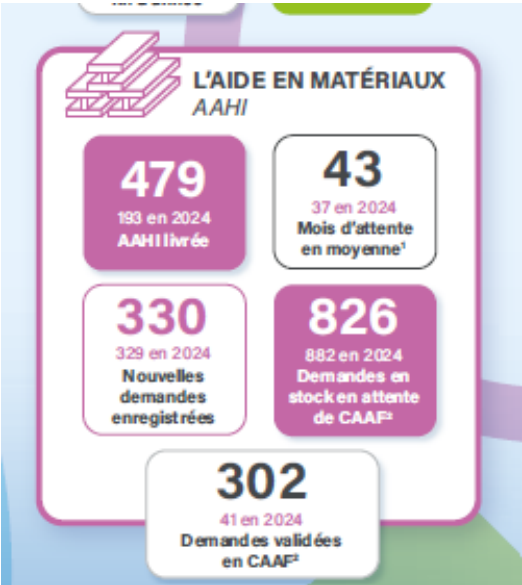


La baisse du nombre de livraisons observée s'explique principalement par des contraintes d'approvisionnement en matériaux héritées des difficultés de trésorerie passées : les commandes 2025 n'ont pu être passées qu'en janvier-mars, entraînant un démarrage des chantiers en juin 2025, soit près de cinq mois de décalage par rapport au schéma idéal. Des retards de livraison sur les panneaux de fibres (deux mois) et des non-conformités sur le lot bois (trois mois de délai supplémentaire) ont aggravé la situation.

Par ailleurs, une dynamique nouvelle a été enclenchée pour résorber le stock historique de dossiers validés et le flux entrant d'ici 2027. À l'horizon 2026, avec des budgets identiques à 2025, l'OPH serait en capacité d'atteindre l'objectif fixé de 600 fare engagés annuellement.

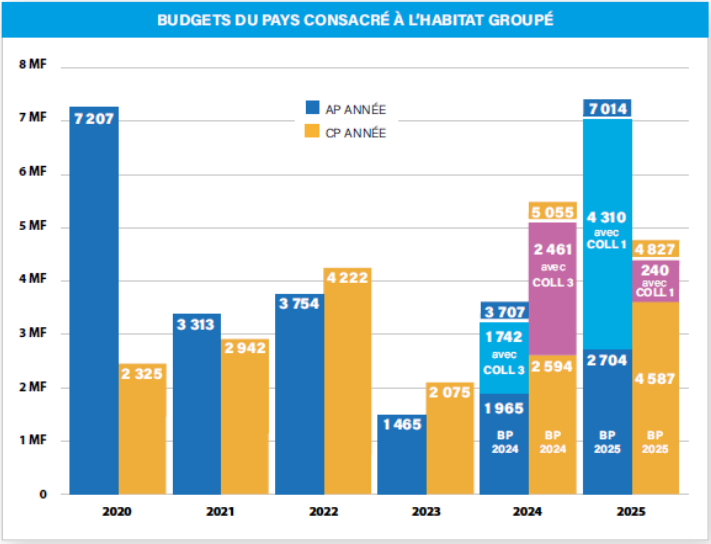
¹ de la date d'enregistrement à la conformité

3.2. Aide à l'amélioration de l'habitat individuel (AAHI)



En 2025, 479 aides AAHI ont été livrées, contre 193 en 2024, soit une multiplication par 2,5. Les marchés de fourniture des Fare ont intégré en 2025 la possibilité d'utiliser du bois local pour la partie structurelle sur 100 constructions, avec des ateliers de démonstration de montage pour accompagner les entreprises prestataires.

3.3 Habitat groupé



Trois résidences ont été livrées en habitat groupé au cours de l'exercice 2025, représentant 108 logements au total pour une valeur de 5 126 millions de FCFP.

Les livraisons

Opérations	3
Logements	108
Montant total	5 126 000 000 XPF



FAATIAMA MAHINA - S1	
LOGEMENTS	36
CONFORMITÉ	25/02/2025
FONCIER	112,8 M
ÉTUDES	58 M
TRAVAUX	1 370 M
TOTAL	1 540 M
COÛT/LOGT	42,7 M



LA DORSALE AFA'AHITI - S1	
LOGEMENTS	40
CONFORMITÉ	25/08/2025
FONCIER	299 M
ÉTUDES	54,7 M
TRAVAUX	1 926 M
TOTAL	2 280 M
COÛT/LOGT	57 M



TEAVAAVA TAUTIRA - S1	
LOGEMENTS	32
CONFORMITÉ	27/08/2025
TOTAL	1 306 M
COÛT/LOGT	40,8 M

Les remises de clés ont été accompagnées de séminaires d'intégration permettant aux futurs locataires de prendre connaissance de leurs droits et obligations, en présence notamment des équipes d'Électricité de Tahiti pour une sensibilisation aux économies d'énergie.

3.4 Production en cours et à venir

Les opérations en étude

Opérations en résidences	3
Logements	300
Montant total	525 000 000 XPF

OPÉRATIONS EN ÉTUDES	
LOGEMENTS	10
LOGEMENTS	428
MONTANT TOTAL EN XPF	831 000 000



RHI HOTUAREA OUEST FAA'A - S1	
LOGEMENTS	95
DÉBUT ÉTUDES	T1-2023
FIN ÉTUDES	T2-2026
FINANCEMENT	215 M



CHE OUTUMAORO 4 PUNAUIA - S1	
LOGEMENTS	86
DÉBUT ÉTUDES	T3-2024
FIN ÉTUDES	T4-2026
FINANCEMENT	120 M



RHI MAMAO PAPE'ETE - S1	
LOGEMENTS	119
CONCOURS ARCHI	T1-2026
DÉBUT ÉTUDES	T2-2026
FIN ÉTUDES	T4-2026
FINANCEMENT	120 M

Opérations de viabilisation	7
Lots	128
Montant total	306 000 000 XPF



LOTISSEMENT RARAKA - S2	
LOTS	10
DÉBUT ÉTUDES	T4-2024
PC le 10/11/25	
FIN ÉTUDES	T1-2026
FINANCEMENT	7 M



LOTISSEMENT KAUEHI - S2	
LOTS	15
DÉBUT ÉTUDES	T3-2024
Procédure maj PGA 2025	
FIN ÉTUDES	T4-2026
FINANCEMENT	7 M



LOTISSEMENT MATAIVA - S2	
LOTS	15
DÉBUT ÉTUDES	T3-2024
Problème accès 2025	
FIN ÉTUDES	T3-2026
FINANCEMENT	7 M



LOTISSEMENT TUBUAI 1 - S2	
LOTS	7
DÉBUT ÉTUDES	T2-2024
PC le 22/08/25	
FIN ÉTUDES	T1-2026
FINANCEMENT	7,5 M



LOTISSEMENT ATIHIVA T2 AFA'AHITI - S1	
LOTS	60
DÉBUT ÉTUDES	T2-2025
FIN ÉTUDES	T4-2026
FINANCEMENT	113 M



LOTISSEMENT TAHAA - S2	
LOTS	14
DÉBUT ÉTUDES	T1-2026
FIN ÉTUDES	T4-2026
FINANCEMENT	15 M



VIABILISATION 2025 - S2

LOTS	128
LOTISSEMENTS	8
DÉBUT ÉTUDES	T2-2026
FIN ÉTUDES	T1-2027
FINANCEMENT	150 M

Les travaux en construction neuve

OPÉRATIONS EN TRAVAUX

13

LOGEMENTS

384

MONTANT TOTAL EN XPF

10 024 000 000

Opérations en résidences	6
Logements	265
Montant total	8 092 000 000 XPF



OROFERO PAEA - S1	
LOGEMENTS	78
DÉBUT TRAVAUX	T1-2022
FIN TRAVAUX	T1-2026
FINANCEMENT	2 485 M



ELZEA 1 PAPE'ETE - S1	
LOGEMENTS	40
DÉBUT TRAVAUX	T2-2022
FIN TRAVAUX	T1-2026
FINANCEMENT	1 656 M



ELZEA 2 PAPE'ETE - S1	
LOGEMENTS	30
DÉBUT TRAVAUX	T1-2022
FIN TRAVAUX	T1-2026
FINANCEMENT	840 M



RHI HOTUAREA EST 1 FAA'A - S1	
LOGEMENTS	17
DÉBUT TRAVAUX	T1-2023
FIN TRAVAUX	T2-2026
FINANCEMENT	1 286 M



CHE POPOTO PAPE'ETE - S1	
LOGEMENTS	15
DÉBUT TRAVAUX	T2-2025
FIN TRAVAUX	T2-2026
FINANCEMENT	225 M



CHE OUTUMAORO 3 PUNAUAIA - S1	
LOGEMENTS	85
DÉBUT TRAVAUX	T3-2025
FIN TRAVAUX	T1-2028
FINANCEMENT	1 600 M

Opérations de viabilisation		7
Lots		119
Montant total		1 932 000 000 XPF

VAIUUA HATIHEU - S2	
LOTS	11
DÉBUT TRAVAUX	T1-2023
CONFORMITE	T1-2026
FINANCEMENT	150 M

ATEHUI PAPARA - S1	
LOTS	25
DÉBUT TRAVAUX	T1-2025
FIN TRAVAUX	T2-2026
FINANCEMENT	222 M

HANAMIAI TAHUATA - S2	
LOTS	6
DÉBUT TRAVAUX	T4-2025
FIN TRAVAUX	T3-2026
FINANCEMENT	125 M

TETUMU UA HUKA - S2	
LOTS	15
DÉBUT TRAVAUX	T4-2025
FIN TRAVAUX	T4-2026
FINANCEMENT	285 M

VAIHONU HIVA OA - S2	
LOTS	15
DÉBUT TRAVAUX	T4-2025
FIN TRAVAUX	T4-2026
FINANCEMENT	320 M

PATUKIRUKI AHE - S2	
LOTS	9 + fase OPH
DÉBUT TRAVAUX	T4-2025
FIN TRAVAUX	T4-2026
FINANCEMENT	300 M

FAAROA RAIATEA	
LOTS	38
DÉBUT ÉTUDES	T2-2023
FIN ÉTUDES	T3-2027
FINANCEMENT	530 M

4. L'entretien et la valorisation du patrimoine

4.1. Parc immobilier

Au 31 décembre 2025, le parc immobilier de l'OPH comprend 136 résidences et 4 170 logements (contre 4 081 en 2024), dont 75 % situés sur Tahiti Nui, 19 % sur Tahiti Iti et 6 % dans les îles. L'Office gère également 33 stations d'épuration, 22 postes de relevage, 9 stations de suppression, 1 forage desservant les logements en gravitaire et 2 forages permettant d'alimenter 3 réservoirs.



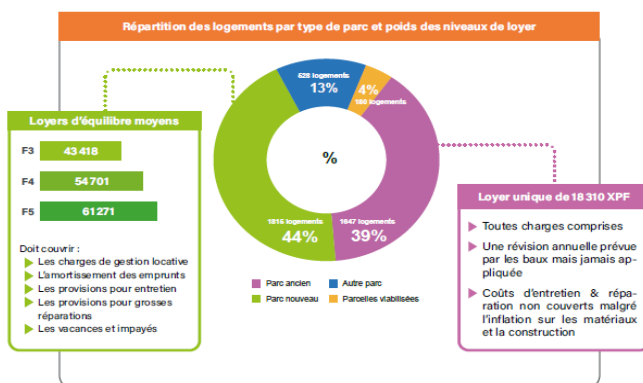
Le patrimoine comprend également :

- ▶ 33 stations d'épuration (dont 8 PR intégrés aux STEPS)
- ▶ 22 postes de relevage (externe aux STEPS OPH)
- ▶ 9 stations de suppression
- ▶ 1 forage desservant les logements en gravitaire
- ▶ 2 forages permettant d'alimenter 3 réservoirs

ainsi que l'ensemble des réseaux d'eau :

Adduction en eau potable, eaux usées et eaux pluviales.

Comme chaque année, le parc immobilier de l'OPH évolue au rythme des accessions à la propriété de nos locataires et de la réception de nouveaux lotissements.



4.2. Programmation de maintenance et d'entretien (PME)

En 2025, la PME a comptabilisé un engagement total de 892 364 867 FCFP sur fonds propres, dont 53 % destinés aux interventions techniques et 47 % aux charges de fonctionnement (redevances, consommations en eau et électricité). Le Plan d'Entretien Courant (PEC) représente 80 % du volet travaux avec 290 575 103 FCFP d'interventions.

Plusieurs chantiers de réhabilitation et de sécurisation ont été engagés ou poursuivis : 6 opérations de sécurisation portant sur 685 logements et 30 résidences (850 MF), 6 opérations d'entretien renforcé sur 1 924 logements et 42 résidences (800 MF), et 8 opérations de voiries et réseaux divers sur 1 021 logements et 14 résidences (740 MF). La modernisation de la station d'épuration de Nahoata a notamment été conduite pour un montant de 100 millions de FCFP, subventionné à 100 % par le Pays.

5. Les actions sociétales et environnementales

L'OPH a renforcé en 2025 son ancrage territorial et son action en faveur du mieux-vivre dans les résidences. Un partenariat avec l'ADIE a été signé en août 2025 pour accompagner les locataires-porteurs de projets économiques. L'OPH a également participé à deux maraudes des services du Pays au parc Bougainville de Papeete, orientant les personnes sans abri vers les dispositifs d'accès au logement.

Sur le plan de la communication, une série de six films pédagogiques courts (1 minute 30 secondes) traitant des droits et devoirs des locataires a été diffusée sur les réseaux sociaux et sur TNTV, cumulant 40 500 vues en moyenne par épisode et touchant plus de 695 000 téléspectateurs. Cette campagne a permis l'augmentation de 1 200 abonnés sur les réseaux sociaux de l'OPH.

Enfin, un partenariat avec la Direction du Travail a été mis en place pour sensibiliser les 80 entreprises prestataires à la réglementation du travail et aux obligations de sécurité sur les chantiers, l'OPH étant le deuxième acheteur public du territoire après la Direction de l'Équipement.

6. Le déploiement des agences de guichet unique

L'une des transformations majeures de l'exercice 2025 a été la création de quatre agences de proximité sur Tahiti, opérationnelles depuis août 2025. Ces agences répondent à une logique de guichet unique : depuis leur mise en place, l'ensemble des demandes (Fare, AAHI, logement groupé, réclamations techniques) peut être traité dans n'importe quelle agence, sans que l'utilisateur ait à se déplacer vers différents services spécialisés. Les premiers travaux d'aménagement des locaux ont démarré en décembre 2025, à commencer par l'agence de Pirae. Une nouvelle interface de gestion de la relation client est en cours de développement pour un déploiement en 2026.

Au titre de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV)

1. Les ressources humaines et budgétaires

La DHV contribue à la définition, à la mise en œuvre, à la coordination et à l'évaluation des politiques publiques en matière d'habitat, de ville et de rénovation urbaine. Elle assure également la gestion des dispositifs d'accompagnement ainsi

que l'information relative aux droits et obligations en matière de logement. Pour exercer ses missions la DHV dispose de onze (11) postes budgétaires :

- Chef de service
- Assistante de direction – chargée des ressources humaines
- Chargé de projet Développement urbain
- Cheffe de projet Financement et économie de l'habitat
- Cheffe de projet Qualité et développement durable dans la construction
- Cheffe de projet Politique de la ville et accès au logement
- Charge de mission Observatoire de l'habitat et planification
- Chargé de mission en charge des affaires juridiques
- Chargé de mission en charge des affaires juridiques
- Secrétaire comptable
- Chargé d'accueil et de secrétariat

Sept (7) postes étaient occupés par des agents non titulaires en 2025. Pour assurer la continuité de ses missions la DHV a inscrits cinq (5) de ces postes au concours d'attaché d'administration de 2025 dont les lauréats prendront leurs fonctions en 2026.

En outre, elle a accueilli un (1) stagiaire dans le cadre du dispositif Tiaturi AI mis en place par le SEFI.

En ce qui concerne le budget du service, il fait apparaître un taux d'exécution global de 67 % qui s'explique par l'absence de liquidation en investissement (contre un taux de liquidation de 92% en fonctionnement). En effet, en raison de complétudes de dossiers d'agrément de logements OPLS tardives, les montants engagés n'ont pu être liquidés en 2025.

Centre de travail	Mission	Désignation	Crédits ouverts	Liquidation	Taux de liquidation
776-F	97604	Subvention RAHU ORA et AVEIA ORA	405 000 000	383 200 000	94%
		Fonctionnement du service	58 563 395	47 837 012	82%
7761-F	97604	Subvention AFL	755 248 321	687 577 682	91%
TOTAL FONCTIONNEMENT			1 218 811 716	1 118 614 694	92%
Centre de travail	Mission	Désignation	Engagement	Liquidation	Taux de liquidation
776	91604	Subvention OPLS 2025	456 800 101	0	0%
TOTAL INVESTISSEMENT			456 800 101	0	0%
TOTAL BUDGET pour 2025			1 675 611 817	1 118 614 694	67%

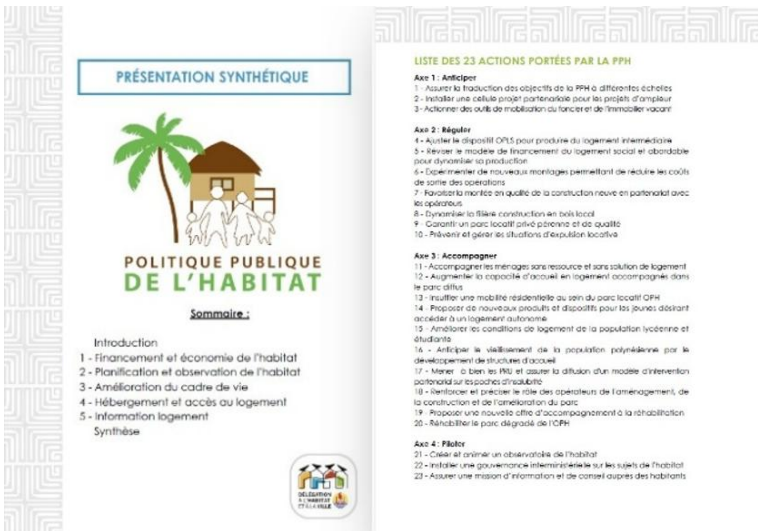
2. La communication

En 2025, la DHV a mené plusieurs actions pour dynamiser la communication du service et produire des supports de communication internes et externes.

2.1. Supports internes

Actualisation du guide du nouvel arrivant et formalisation de fiches de procédures : ces outils permettent aux nouveaux arrivants une appropriation rapide de leur environnement et de leurs outils de travail et de formaliser des procédures claires et harmonisées afin de sécuriser l'instruction, la mise en œuvre et le suivi des dispositifs du service.

Guide synthétique de la Politique publique de l'habitat : ce document a été élaboré pour les nouveaux arrivants afin de leur permettre de saisir plus rapidement les enjeux de la politique publique de l'habitat qui structurent les actions de la délégation à l'habitat et à la ville.



Brochures : les brochures relatives à l'information concernant les relations locataires/propriétaires ont été mises à jour et sont disponibles à la DHV et en ligne.

Le site internet : il a connu plusieurs retouches de forme afin d'optimiser l'affichage de données et propose à la consultation les différents guides des aides au logement, des informations concernant les OPLS...La mise à jour de ce support et des ajouts sont prévus en 2026.

3. Les objectifs stratégiques

3.1. Solvabiliser les polynésiens en vue de garantir l'accès et le maintien dans le logement

Pour répondre à cet objectif, la DHV a porté en 2025 plusieurs dispositifs dont les objectifs sont de soulager le coût du poste « logement » pour les ménages locataires et de faciliter l'accession à la propriété en facilitant l'accès au crédit immobilier.

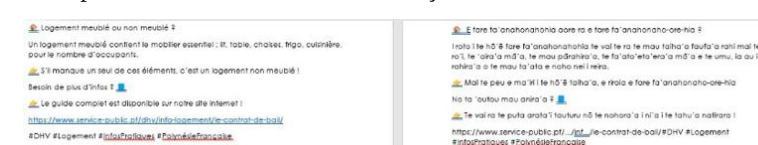
ROAISPF/AOAITSPF : soutien apporté aux associations de gestion locatives solidaires

Dans l'optique de répondre de manière immédiate à l'importance du besoin en logements identifiée, la Polynésie française apporte un soutien financier aux associations à vocation de gestion locative solidaire. Actuellement il existe Rahu Ora – Agence immobilière sociale de Polynésie française (ROAISPF) et Aveia Ora – Agence immobilière très sociale de Polynésie française (AOAITSPF).

Ces deux associations ont pour objet de gérer et de mobiliser des biens immobiliers issus du parc locatif privé au profit de

2.2 Supports externes

Page Facebook de la DHV : Un accent important a été mis pour faire vivre la page Facebook de la DHV. Ainsi, depuis le mois de novembre des publications hebdomadaires sont programmées afin d'informer les usagers de leurs droits en matière d'habitation, en alternant une semaine sur deux une publication en tahitien et en français.



La page a également été alimentée par des contenus relatifs à certains événements publics (maraudes des services, déplacements ministériels, Octobre rose, Movember Blue, ...), ainsi que par les appels à recrutement du service. Elle a également comporté « la minute quizz », une publication orientant l'internaute vers l'enquête de satisfaction de la DHV. Des QR codes ont par ailleurs été mis à disposition dans la box du Pôle Info-Logement (PIL) afin de recueillir les avis des usagers. L'importante communication réalisée via la page facebook a permis de constituer une base de « followers » conséquente (+ de 20.000 personnes) et d'intéresser plus de 50.000 internautes.

personnes en difficulté, ne pouvant accéder par leurs propres moyens à un logement décent. Les bénéficiaires profitent de ces dispositifs pour une durée maximale de deux ans. Grâce à la prise en charge d’une partie des loyers, ces associations participent à la sécurisation des rapports locatifs, soutenue par un accompagnement social étudié, ayant pour but de coconstruire les outils nécessaires à une émancipation durable.

La distinction entre ces deux structures s’appréhende par rapport à leurs publics bénéficiaires respectifs. ROAISPF accueille les familles aux revenus modestes, les jeunes actifs célibataires, les jeunes couples sans enfant et les étudiants. AOAITSPF prend en charge les ménages aux ressources précaires. Dès lors, la possibilité d’une continuité entre les deux dispositifs s’instaure, favorisant l’émergence d’un parcours résidentiel polynésien.

L’acquisition de l’immeuble Rose JONC

Le 23 septembre 2025, ROAISPF a inauguré l’immeuble Rose JONC acquis par la SAS Rahu Ora Immo, spécialement créée à cet effet le 26 décembre 2024. L’association a participé à hauteur de 150 000 000 FCFP honorant ainsi une des préconisations de la CTC de 2022. Cet immeuble de trois étages comporte 6 appartements de type F3. Les locataires sont des bénéficiaires des dispositifs de ROAISPF et AOAITSPF.

La convention de financement annuelle prévoit pour ROAISPF une subvention à hauteur de 335 000 000 FCFP. Parmi ses objectifs à atteindre, l’association doit prendre en gestion 300 logements à destination de ses publics cibles (familles, étudiants, jeunes actifs, jeunes couples sans enfant).

Dans le cadre du suivi réalisé par la DHV, les premières données partielles concernant le parc géré par ROAISPF, portent sur un échantillon de 107 logements :

Typologie	Agglomération	Hors agglomération	Loyer médian	Moyenne loyers	Surface minimum	Surface maximum
T1	18	1	85 000	84 000	18	45
T2	30	0	95 000	102 775	30	70
T3	39	4	125 000	121 783	30	80
T4	13	2	125 000	121 730	80	100

On constate que ROAISPF gère un parc situé essentiellement dans l’agglomération de Papeete (entre Mahina et Papara). Les typologies les plus sollicitées sont les T3 et les T2. Les loyers de captation en rapport avec les surfaces mentionnées sont inférieurs à ceux observés dans le parc privé.

En termes de bénéficiaires, 140 ménages ont profité du dispositif ce qui correspond à 466 individus. On note 77 familles, 27 familles monoparentales et 36 ménages correspondant à des personnes seules et des couples sans enfant.

Type de ménages	Nombre
1 famille et des personnes seules	2
2 familles avec ou sans personne seule	3
3 familles et + avec ou sans personne seule	0
Couple avec 1 enfant	17
Couple avec 2 enfants	28
Couple avec 3 enfants et +	27
Famille monoparentale avec 1 enfant	14
Famille monoparentale avec 2 enfants	6
Famille monoparentale avec 3 enfants et +	7
Couple sans enfant	18
Ensemble des personnes seules (2 et +)	0
Personne seule	18

AOAITSPF possède également une convention annuelle de financement qui prévoit une subvention à hauteur de 69 000 000 FCFP. Son objectif principal est la gestion de 30 logements. Les données recueillies dans le cadre de sa participation à l’observatoire de l’habitat démontrent que AOAITSPF a géré 27 logements répartis ainsi :

Typologie	Agglomération	Hors agglomération	Loyer médian	Moyenne loyers	Surface minimum	Surface maximum
T1	5	0	100 000	98 700	20	44
T2	7	0	120 000	118 000	33	50
T3	2	8	105 000	117 000	55	150
T4	3	1	130 000	145 000	80	85
T5	0	1	160 000	160 000	200	200

Il est à noter que 5 logements ont connu un renouvellement de bénéficiaires. À l’instar de son aînée, AOAITSPF gère un parc concentré dans l’agglomération de Papeete avec une prédominance des T3 puis des T2. Les loyers de captation en rapport avec les surfaces mentionnées sont inférieurs à ceux observés dans le parc privé.

En termes de bénéficiaires, 32 ménages ont profité du dispositif ce qui correspond à 114 individus. On note 14 familles, 13 familles monoparentales et 5 derniers ménages correspondant à des personnes seules et des couples sans enfant.

Type de ménages	Nombre
1 famille et des personnes seules	1
2 familles avec ou sans personne seule	4
3 familles et + avec ou sans personne seule	0
Couple avec 1 enfant	4
Couple avec 2 enfants	1
Couple avec 3 enfants et +	4
Famille monoparentale avec 1 enfant	4
Famille monoparentale avec 2 enfants	5
Famille monoparentale avec 3 enfants et +	4
Couple sans enfant	2
Ensemble des personnes seules (2 et +)	1
Personne seule	2

L’Aide familiale au logement (AFL) : Depuis le 1er janvier 2022, la gestion comptable de l’aide familiale au logement a été transférée à la Délégation à l’habitat et à la ville.

Dans le cadre de mesures d’accompagnement social, cette aide est apportée par la Polynésie française au profit des ménages attributaires d’un logement géré par « l’Office Polynésien de l’Habitat OPH ».

Cette aide porte sur le montant du loyer, contrepartie de la jouissance du logement, et sur les charges rattachables au logement correspondant aux dépenses d'exploitation et d'entretien des dispositifs d'eau potable et d'eaux usées.

Les conditions d'attribution et de versement de cette aide sont fixées par la convention-cadre n° 01/MSF/00 du 7 avril 2000 modifiée.

Cette aide est versée chaque trimestre sur présentation des états liquidatifs mensuels, qui précisent pour chaque résidence le nom des locataires bénéficiaires de l'aide au logement, le nombre de personnes à la charge du ménage, leur revenu moyen (RMM), la moyenne économique journalière (MEJ), le montant du loyer du logement, leur participation financières sur le loyer d'équilibre et le montant de l'aide au logement, produit par l'OPH.

Dans le cadre du calcul de l'AFL, la CPS perçoit une rémunération mensuelle forfaitaire au titre de frais de gestion d'un montant de 120 000 FCFP.

Chaque trimestre, une convention particulière précise, pour l'ensemble des résidences concernées, le montant de l'aide et le montant des frais de gestion à rembourser par la Polynésie française à l'OPH.

En 2025, l'AFM a bénéficié à 1702 ménages répartis sur 101 résidences gérées par l'OPH.

Montant de l'AFL en 2025 :

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	Dernier Trimestre
Montant AFL	127 572 988	129 651 231	129 248 743	134 416 399
Frais de gestion	360 000	360 000	360 000	360 000
Total/Trimestre	127 932 988	130 011 231	129 608 743	134 776 399
Total général	522 329 631			

Prêt à taux zéro (PTZ) : Promulguée le 13 octobre 2025, la loi du pays n°2025-29 relative au PTZ en 2025 a mis en place le prêt à taux zéro. Destiné aux primo-acquéreurs de la classe intermédiaire, ce dispositif institue un crédit d'impôt au bénéfice des établissements bancaires partenaires correspondant au montant des intérêts dus au titre du PTZ. La fin d'année 2025 a permis aux établissements bancaires de finaliser la formation de leurs agents et la mise à jour de leurs systèmes d'informations ainsi que de lancer leurs communications auprès du grand public. Les premiers PTZ seront octroyés dès le début de l'année 2026.

En 2025, deux établissements bancaires ont été habilités à proposer le PTZ, la Banque de Tahiti et la Banque Socredo. Le partenariat avec la Banque de Polynésie sera quant à lui formalisé en début d'année 2026.

Aide au Paiement du Loyer (APL) : L'année 2025 a permis la finalisation de la rédaction des textes relatifs à l'aide au paiement du loyer qui devrait être promulguée au cours du premier semestre 2026. Une enveloppe de 200 MFCFP est prévue pour l'année 2026. Ce dispositif permettra de diminuer le coût du loyer pour les polynésiens et d'agir sur l'accès au logement mais également sur le pouvoir d'achat.

Bail réel logement (BRL) : l'année 2025 a permis de finaliser le cadre juridique du bail réel logement qui sera présenté à l'assemblée de Polynésie française début 2026. En dissociant le foncier et le bâti et en neutralisant ainsi le coût

du foncier lors de l'accession à la propriété, ce dispositif permettra de proposer des logements de qualité accessibles aux ménages polynésiens.

Aide à l'Investissement des Ménages (AIM) : A compter du 1er janvier 2026, la DHV reprend la gestion du dispositif de l'AIM. Une enveloppe de 400 MFCFP est prévue pour 2026. Ce dispositif auparavant géré par la DGAE a pour vocation de soutenir les ménages souhaitant accéder à la propriété en participant au coût des travaux d'aménagement, d'extension ou de rénovation de leur logement principal

Cadre stratégique de prévention des expulsions : Dans le cadre de l'élaboration de la stratégie de prévention des expulsions, la DHV a entrepris de rencontrer plusieurs partenaires depuis le mois d'août. Ainsi elle est en mesure d'établir un premier constat de cette série de concertations, rassemblant des structures de l'État (le Tribunal de Première Instance de Papeete), du Pays (le cabinet de la vice-présidence, la DSFE, l'OPH) et du privé (Bruno DECAMME, Rahu Ora - AISPF et Aveia Ora - AITSPF).

À l'unanimité les partenaires rencontrés prônent la nécessité de disposer d'une prévention active des expulsions, à l'heure actuelle inexistante en Polynésie française. Afin de pouvoir élaborer une telle stratégie le besoin de disposer de données fiables est important dans l'optique de déterminer les différents leviers d'actions. Or pour l'heure cette récolte s'annonce fastidieuse dans la mesure où les acteurs possèdent une structuration de leurs données hétérogène.

La poursuite des rencontres et la collecte de données constituent dès lors les prochaines actions de la DHV pour l'année à venir.

3.2. Dynamiser la production de logements abordables en faveur des polynésiens

Dispositif des organismes privés de logement social (OPLS) : il s'inscrit dans une démarche pour favoriser la construction nouvelle de logements à destination des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché. Pour ce faire, le Pays participe au financement des programmes de logements par des aides financières de 30% du coût total du programme, sous forme :

- De subvention d'investissement ;
- De remboursement de la TVA ;
- D'exonération des droits d'enregistrement et de publicité foncière ;
- De cession à titre gratuit ou onéreux, ou donnait à bail, une assise foncière.

Créé en 2014, par avenant à la délibération de l'habitat social n° 99-217 APF du 2 décembre 1999, le dispositif est finalement encadré par les textes réglementaires suivants :

La loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016, modifiée, relative aux organismes privés de logement social ;

L'arrêté n° 1359 CM du 15 septembre 2016, modifié, portant application de la loi du pays n° 2016-345 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Les acteurs privés peuvent en sus de l’aide du Pays, recourir au dispositif de l’Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social en outre-mer.

• **Nouvelles sociétés agréées :**

La S.A.S. To’u Fare Aito : située à Moorea, prévoit la construction d’un premier programme pour un total de 34 logements collectifs (succède à OBTP dont l’agrément a été abrogé afin de distinguer son activité de construction de celle d’OPLS.

La S.A.S. Te Fare Tu’ati : situé à Tahiti, prévoit la construction de 2 programmes pour un total de 64 logements collectifs situés à la presqu’île de Tahiti.

• **Suivi des sociétés agréées :**

Depuis la mise en place du dispositif, 17 sociétés ont été agréées en qualité d’OPLS dont 10 sociétés ayant construit des logements ou qui ont fait part d’une programmation à venir.

Nom OPLS	Année d'agrément	Statut	Nb programmes agréés	Nb logements agréés	Nb programmes à venir	Nb logements à venir
Puna Ora	2014	Actif	2	102	1	30
Niuhiti Promotion	2016	Actif	5	65	0	0
Tahiti Nui Habitat	2016	Actif	4	151	4	124
MEP	2016	Inactif	0	0	0	0
SPDI	2016	Inactif	0	0	0	0
Ofimmo	2017	Actif	1	32	0	0
Pape Ora Immo	2017	Inactif	0	0	0	0
Synergie Pacific	2017	Inactif	0	0	0	0
Hianau	2022	Actif	1	3	0	0
JCL	2022	Actif	0	0	1	26
Te Nohora'a	2022	Actif	0	0	4	22
OBTP	2022	Abrogé	0	0	0	0
Arana	2023	Actif	1	23	8	149
Niuhiti Nui	2023	Actif	1	125	1	40
GT Promotion	2024	Actif	0	0	2	56
To'u Fare Aito	2025	Actif	0	0	1	34
Te Fare Tu'ati	2025	Actif	0	0	2	64
Total			15	501	24	545

• **Suivi des programmes agréés :**

Année Agréée	Nom programme	Nom OPLS	Type de construction	Destination des logements	Nb de logements	Statut des construction
2016	Terua	Puna ora	Collectif	Location-vente	68	Achevé et attrib
2018	Niuhiti 1	Niuhiti promotion	Individuel	Location simple	14	Sorti du dispos
2019	Raumaire	Ofimmo	Collectif	Location simple	32	Achevé et attrib
2020	Niuhiti 2	Niuhiti promotion	Individuel	Location simple	16	Achevé et attrib
2021	Eleven	Tahiti nui habitat	Collectif	Location simple	11	Achevé et attrib
2021	Maraeapai	Niuhiti promotion	Individuel	Location simple	13	Achevé et attrib
2021	Te Tavake	Puna ora	Collectif	Location simple	34	Achevé et attrib
2022	Heiata	Tahiti nui habitat	Collectif	Location simple	32	En cours de conformité
2022	Hianau	Hianau	Individuel	Location simple	3	Achevé et attrib
2022	Maraeapai II	Niuhiti promotion	Individuel	Location simple	11	Achevé et attrib
2022	Marumarutua	Niuhiti promotion	Individuel	Location simple	11	Achevé et attrib
2022	Temanava	Tahiti nui habitat	Collectif	Location simple	48	Achevé et attrib
2024	John et Ida Teariki	Niuhiti nui	Collectif & Individuel	Location-vente	125	En cours de construction
2024	Mahana Roa	Arana	Collectif	Location simple	23	Achevé et attrib
2024	Te Aho Rua	Tahiti nui habitat	Collectif	Location simple	60	En cours de construction

• **Opérations budgétaires au 31/12/2025 : Deux programmes ont été soldés, le programme Heiata en avril 2025 et le programme Mahanaroa en octobre 2025.**

Programme	N° AP	Montant engagé (F CFP)	Montant liquidé (en F CFP)	Reste à liquider (en F CFP)
Te Tavake	367.2021	205 020 367	205 020 367	0
Eleven	367.2021	21 854 187	21 854 187	0
Maraeapai II	293.2022	29 919 794	29 919 794	0
Marumarutua	293.2022	25 453 914	25 453 914	0
Temanava	293.2022	256 313 330	230 681 997	25 631 333
Heiata	293.2022	162 625 690	162 625 690	0
Hianau	293.2022	16 898 405	16 898 405	0
Te aho rua	365.2023	469 586 564	234 793 282	234 793 282
John et Ida Teariki	348.2024	827 276 321	413 638 161	413 638 160
Mahanaroa	348.2024	57 274 284	57 274 284	0
Total subvention à liquider		2 072 222 856	1 398 160 081	674 062 775

• **Attribution de logements :**

Le programme Mahanaroa agréé par arrêté n° 1478 CM du 28/08/2024 a été définitivement acquis au 3ème trimestre 2025. La société Arana a convoqué sa dernière commission d’attribution des logements le 15 décembre 2025 afin d’attribuer les 23 logements de la résidence Mahanaroa dont 7 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 16 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire.

Le programme Temanava agréé par arrêté n° 2161 CM du 24/10/2022 a été achevé à la fin du 3ème trimestre 2025. Les 48 logements construits à Papeete dont 16 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 32 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire ont été attribués en fin d’année 2025.

• **Réforme OPLS flash**

Depuis la création du dispositif, seulement 501 logements ont pu être agréés. Une production jusqu’alors insuffisante pour répondre aux objectifs fixés par la politique publique de l’habitat (2021-2030) de produire chaque année 650 logements sociaux et intermédiaires.

L’un des principaux freins identifiés réside dans l’inadéquation des plafonds de loyers, d’investissement et de ressources des ménages par rapport au dispositif de l’Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer (LODEOM).

Afin de lever cet obstacle, il sera proposé dès le début 2026 une réforme flash pour permettre l’alignement du dispositif OPLS avec celui de l’Etat. Il s’agit du relèvement des plafonds de coût éligible, des loyers et des ressources des ménages. Cette réforme s’accompagnera d’une réforme globale qui permettra une restructuration plus complète du dispositif OPLS.

• **Instructions défiscalisation nationale**

Dans le cadre de l’instruction des demandes d’agrément au titre du dispositif d’aide fiscale à l’investissement outre-mer, le Haut-commissariat de la République en Polynésie française sollicite l’avis du Pays sur l’opportunité des projets d’investissement et leur conformité vis-à-vis des dispositions légales ou réglementaires.

Conformément à la Politique publique de l’habitat, l’Agence de développement économique sollicite l’avis technique de la DHV sur les éléments suivants :

- La situation et les besoins du marché ;
- L'impact économique et social du projet dans le secteur d'activité concerné ;
- L'état de la concurrence ;
- La conformité à la stratégie du secteur ;
- Les éventuelles autres aides publiques relevant des dispositifs mis en œuvre par la DHV sollicitées par les sociétés ou dont elles pourraient bénéficier.

Depuis le début de l'année, la DHV a reçu 12 demandes d'avis technique pour un total de 190 logements dont le coût total de l'investissement s'élève à 8 251 550 089 FCFP HT. Les sociétés ont sollicité un financement par la défiscalisation nationale pour un montant total de 2 164 078 277 FCFP (+57,5 % par rapport à 2024).

Avis du Pays	Nombre d'avis technique	Nombre de logements	Montant de l'investissement global HT	Montant de l'aide sollicitée
Réponse favorable	8	142	5 446 161 317	1 389 398 138
Réponse partielle	3	28	1 525 120 286	450 636 225
Réponse défavorable	1	20	1 280 268 486	324 043 914
Total général	12	190	8 251 550 089	2 164 078 277

• Réforme de la défiscalisation locale

En 2022, un appel à manifestation d'intérêts dans le secteur du logement intermédiaire a été lancé mais n'a pas été concluant. Sur trois candidatures réceptionnées, une seule a été instruite.

L'analyse effectuée a conclu que « les prix de vente des logements ne permettent pas de constater une amélioration suffisante de leur soutenabilité par les ménages cibles car déconnectés de la capacité réelle d'investissement de ces derniers. ».

C'est dans cette perspective qu'il a été proposé une modification du dispositif de défiscalisation, afin d'améliorer le cadre réglementaire actuel pour favoriser la production de logements intermédiaires.

Les ajustements envisagés portent sur quatre thématiques différentes : le plafonnement des surfaces réglementaires, les conditions de ressources des ménages acquéreurs, la base d'investissement éligible et le prix de vente maximal.

Cette réforme permettra de proposer sur le marché immobilier, des logements à destination des ménages intermédiaires, une cible de ménage qui pourra bénéficier du dispositif de prêt à taux zéro pour financer l'acquisition de leur habitation principale.

• Améliorer les conditions de vie des polynésiens

Dans le cadre de cet objectif, la DHV vise tout d'abord à appréhender du mieux possible le secteur du logement en Polynésie, en consolidant les données existantes et en réalisant des études permettant d'alimenter la politique publique sectorielle. Par ailleurs, elle a la une mission d'information générale en matière de logement, que ce soit concernant les aides existantes ou la réglementation en matière de relations propriétaires / locataires. Enfin, la DHV agit de manière conjoncturelle pour améliorer les conditions de vie des polynésiens dans le cadre des programmes de rénovation urbaine ou pour répondre aux problématiques d'accès à l'eau courante pour une partie de notre population.

Observation et études

○ Observatoires des loyers

Dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat, une première version de l'Observatoire des loyers a été mise en place. Cet outil permettra au grand public d'accéder à de nombreuses informations sur le marché du logement à l'échelle du territoire, notamment sur les niveaux de loyers et leurs évolutions. Le contenu et la structuration de l'Observatoire ont été élaborés en interne, tandis que la mise en forme et la création du site ont été réalisées par le prestataire Tahiti Numérique. L'ouverture au grand public de cet Observatoire est prévue pour le premier semestre 2026.

○ Enquête loyers et charges ISPF

En 2025, l'ISPF a poursuivi la réalisation de l'enquête « loyers et charges ». L'échantillon de l'enquête a été significativement élargi, passant de 660 logements à 1 054 logements, dans le cadre d'un doublement progressif de l'échantillon. Cette augmentation vise à améliorer la représentativité et la qualité des résultats. Les premiers résultats de cette enquête ont d'ores et déjà pu être produits et analysés.

○ Etude trajectoires résidentielles

Des travaux et analyses avaient été engagés précédemment, permettant d'obtenir certains résultats intermédiaires. Toutefois, l'étude a connu un léger retard lié un changement d'équipe et les premiers résultats définitifs sont attendus ultérieurement.

○ Etudes sur la vacance immobilière et les meublés de tourisme

L'étude relative à la vacance immobilière a été confiée au prestataire K-ora. Elle a débuté en juillet 2025 et a connu un léger retard, principalement en raison de la complexité de la collecte des données nécessaires à l'analyse. À ce stade, les trois premiers livrables ont été remis : le rapport de diagnostic de la vacance (livrable 1), l'analyse des conséquences de la vacance immobilière en Polynésie (livrable 2) ainsi qu'un benchmark portant sur des territoires comparables (livrable 3).

L'étude portant sur l'impact des meublés de tourisme sur le marché du logement est réalisée par le prestataire A'O Consulting. Démarrée en juillet 2025, elle a également pris du retard en raison de la complexité de la collecte des données. À ce stade, une partie du livrable 1, correspondant à un état des lieux, a été remise, ainsi que le livrable 3, portant sur un benchmark de pratiques et de situations observées sur d'autres territoires. Les travaux se poursuivent afin de compléter les analyses prévues.

○ Guide qualité de l'habitat

Le guide qualité de l'habitat polynésien est un premier jalon du référentiel de la construction. Cet outil incitatif, à destination des professionnels de la construction, présente les attentes de la population sur l'habitat de demain encourage la conception de logements adaptés aux spécificités culturelles et climatiques locales. Suite au travail de recherche et de consultation citoyenne mené sur l'année 2024, un livret réunissant l'ensemble des travaux menés a été produit et sera diffusé prochainement.

- Référentiel polynésien de la construction (RPC) – cahier des charges

Le référentiel polynésien de la construction constitue un cadre réglementaire essentiel pour l'amélioration de la qualité des constructions. En effet, le secteur repose sur l'importation conséquente de matériaux en provenance de pays étrangers, rendant indispensable la mise en place de contrôles permettant de garantir leur conformité à nos standards. Le secteur pâtit également d'un manque de régulation et de contrôle de la qualification des professionnels. Par ailleurs, le changement climatique soulève des problématiques importantes et spécifiques au territoire polynésien, en particulier dans le domaine de la construction et de l'aménagement, qu'il convient d'adresser au mieux.

Le référentiel de la construction a pour objectif d'assurer la qualité et la durabilité des ouvrages en harmonisant les pratiques et en accompagnant l'innovation. Une première démarche de consultation des professionnels a permis de définir les besoins. Le référentiel se déclinera sur cinq thématiques :

- L'assurance des constructeurs et des maîtres d'ouvrage ;
- La qualification des professionnels ;
- Le contrôle de qualité des matériaux importés ;
- La normalisation des matériaux développés localement ;
- La qualité de l'habitat.

La DHV prévoit d'engager un MAPA pour une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Un dossier de consultation a été finalisé et sera diffusé au début de l'année 2026. Le démarrage de la prestation est prévu pour mars 2026.

Le pôle info-logement (PIL)

Le Pôle Info-Logement (PIL) a pour mission d'informer les usagers sur leurs droits et obligations en matière de logement, tant en droit locatif que sur l'ensemble des dispositifs liés au droit au logement. Il apporte une information générale, présente les aides relevant de son champ de compétence et oriente, le cas échéant, vers les interlocuteurs compétents, sans délivrer de conseil juridique.

En 2025, son action s'est également traduite par des interventions de terrain, notamment lors de maraudes organisées par la DSFE, ainsi que par la diffusion d'informations via des supports dédiés : brochures papier remises aux usagers et contenus accessibles en ligne sur le site de la DHV.

Le Programme de rénovation urbaine

Engagé depuis 2017, il met en évidence l'aspect transversal et la mission de coordination de la DHV.

Dans la capitale, le périmètre opérationnel de Manuho'e fait l'objet d'avancées. La commune ayant obtenu les financements pour effectuer les travaux élaborés en phase d'études de faisabilité, il s'agit de trouver des solutions de relogement pour les familles impactées de Manuho'e.

La DHV s'est rapprochée des associations à vocation de gestion locative solidaire de biens immobiliers (ROAISPF et

AOAITSPF) et de l'OPH afin de trouver des solutions de relogement. Cette étape s'appuie sur les enquêtes sociales menées sur le terrain par les travailleurs sociaux de la commune de Papeete, de la DSFE et de la CPS. Les besoins en relogement et les ressources des ménages permettent de leur proposer un logement en accord avec leur composition familiale.

En correspondance avec les valeurs portées par le Programme et les Projets de rénovation urbaine, les collectivités territoriales travaillent de concert pour faciliter les efforts de la puissance publique à l'intérieur de ces périmètres.

Politique de la ville

Le 17 octobre 2025 marque la signature du contrat de ville 2025-2030 par le Haut-commissaire, le président de la Polynésie française, la présidente du syndicat mixte en charge du contrat de ville de l'agglomération de Papeete (SMCDV) et les neufs tāvana des communes adhérentes (Mahina, Arue, Pirae, Papeete, Faa'a, Punaauia, Paea, Papara et Moorea-Maiao).

Précédemment axé sur trois piliers (Emploi, Cadre de vie et Cohésion sociale), le contrat de ville s'articule désormais autour de cinq axes stratégiques : l'éducation et la famille ; l'emploi et l'insertion économique, le cadre de vie et les mobilités, la santé et la prévention, la vie de quartier.

Le principe général de fonctionnement reste inchangé. Le SMCDV, gère les cofinancements, en support du droit commun, des actions en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) portées par les associations ou les communes.

La DHV a participé à toutes les étapes de la démarche de co-construction. Celle-ci a débuté en octobre 2024 avec le séminaire regroupant les partenaires de l'État, du Pays, des communes et de la vie associative, baptisé Te Aro'a ora.

Dès le mois suivant des ateliers thématiques réunissent les techniciens de l'État, du Pays, des communes et des associations. Une enquête de participation citoyenne en ligne est lancée en janvier 2025. Des réunions techniques poursuivent et approfondissent les travaux pour affiner la rédaction du nouveau contrat de ville.

Au mois de novembre 2024 un avis officiel sur les modalités de détermination des QPV est coordonné par la DHV. Cette sollicitation de la direction générale des Outre-Mer en vue de la publication du nouveau décret met en avant le retrait des critères liés à l'insalubrité des logements et est unanimement regretté par les acteurs publics de la politique de la ville.

Le décret n° 2024-1212 du 27 décembre 2024 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, à Saint-Martin et en Polynésie française, vient acter l'augmentation du nombre des QPV passant de 76 à 88 en une décennie.

Projet de loi du pays relative à l'habitat social (citernes + PMR/PRU)

Afin de répondre à des situations urgentes de relogement et à l'amélioration des conditions d'habitat dans les logements dépourvus d'accès à l'eau courante, la DHV a travaillé en 2025

sur une modification de la délibération relative à l’habitat social afin d’élargir le public éligible à la procédure d’attribution en urgence des aides en matière de logement. Ainsi, les PMR et les personnes impactées par un programme de rénovation urbaine peuvent bénéficier du traitement en urgence de leur demande d’aide OPH. Par ailleurs, les

Au titre du portefeuille de l’aménagement

Face aux enjeux croissants liés à l’aménagement du territoire, l’année 2025 a été marquée par l’élaboration et la révision des documents de planification indispensables à la mise en œuvre opérationnelle du Schéma d’Aménagement Général (SAGE) et par l’amélioration de la connaissance des risques naturels. Simultanément, la poursuite des missions d’embellissement des parcs, jardins et espaces paysagers a contribué à enrichir la qualité de vie des usagers, résidents et visiteurs. En matière d’urbanisme, une attention particulière a été portée à la réduction des délais d’instruction des autorisations de travaux immobiliers. L’ensemble de ces actions a été mené par la Direction de la construction et de l’aménagement (DCA) et le Service des parcs et jardins et de la propreté (SPJP).

Au titre de la Direction de la construction et de l’aménagement

En 2025, la Direction de la Construction et de l’Aménagement (DCA) a poursuivi ses missions en matière d’aménagement du territoire, de gestion des risques naturels et d’urbanisme. Elle pilote et met en œuvre les orientations définies par le gouvernement de la Polynésie française dans ses domaines de compétences. 2025 a été marquée par une réorganisation interne consécutive à un changement de direction, ainsi que par d’importants mouvements de personnel.

1. Sur le plan administratif et financier

1.1. Gestion des ressources humaines

Au 31 décembre 2025, la DCA compte 87 postes budgétaires, dont 64,4 % à titre permanent et 34,5 % à titre temporaire. La catégorie B/CC2 (techniciens) représente la majorité de l’effectif (43,8 %), avec une forte proportion d’inspecteurs des permis de construire (62 % des techniciens) et de techniciens en hygiène des constructions (22 %).

Répartition des effectifs au 31/12/2025

	A/CC1	B/CC2	C/CC3	D/CC4-5	Total
À titre permanent	15	22	13	6	56 (64,4%)
À titre temporaire	7	16	6	0	30 (34,5%)
En hors poste	1	0	0	0	1 (1,1%)
TOTAL	23 (26,4%)	38 (43,8%)	19 (21,8%)	6 (6,9%)	87 (100%)
CVD/SITH	0	0	4	0	4

L’année 2025 a été marquée par une forte mobilité, avec 40 entrées et 10 sorties, auxquelles s’ajoutent 11 fins de CDD et 4 mutations sortantes. Le changement de direction en cours d’année et le départ de la cheffe de projet SAGE ont fragilisé temporairement l’organisation.

conditions d’attribution de citernes individuelles via le dispositif AAHI ont été assouplis pour apporter une réponse pragmatique aux situations de stress hydrique dont font face certains habitants de notre pays. Les travaux réglementaires réalisés devraient aboutir à une promulgation des textes en 2026.

	A/CC1	B/CC2	C/CC3	D/CC4 et CC5	Total	Hommes	Femmes
Entrées					40	18	22
Recrutement suite à la réussite d'un concours (externe, interne, intégration)	0	0	1	1	2	2	0
Mobilité (mutation)	0	1	0	0	1	0	1
Recrutement/renouvellement CDD ANT	7	11	8	0	26	3	23
Transfert d'agent avec poste	0	1	0	0	1	0	1
Sorties					10	5	5
Départ à la retraite	1	0	1	1	3	0	3
Départ volontaire	1	3	1	0	5	2	3
Départ : disponibilité /détachement /suspension de contrat/ mise à disposition/ congé parental/ congé sans traitement (stagiaire)	1	1	0	0	2	0	2
Fin de CDD ANT	3	5	3	0	11	5	6
Mobilité (mutation)	3	1	0	0	4	1	3

1.2. Gestion comptable et financière

Les dépenses de la DCA sont imputées sur le programme 903/963-03 « Aménagement du territoire et risques naturels » et le programme 916/976-01 « Urbanisme ».

	Crédits sollicités au PAP 2025		
	Fonctionnement	Investissement (CP)	TOTAL
903/963 03 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET RISQUES NATURELS	103 000 000	275 253 068	378 253 068
Maîtriser le développement urbain			
Action 1 : Elaborer (ou réviser) les documents de planification nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du SAGE	103 000 000	66 000 000	169 000 000
Action 2 : Améliorer la connaissance sur les risques naturels	0	209 253 068	209 253 068
916/976 01 - URBANISME	31 000 000	5 856 000	31 000 000
Réduire les délais d’instruction des autorisations d’urbanisme			
Action 1 : Développer des outils informatiques facilitant le dépôt et le suivi de l’instruction des autorisations de travaux immobiliers	1 000 000	5 856 000*	1 000 000
Action 2 : Simplifier les procédures d’instruction des autorisations de travaux immobiliers	30 000 000		30 000 000

	Exécution du 31 décembre 2025		
	Fonctionnement	Investissement (CP)	TOTAL
903/963 03 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET RISQUES NATURELS	53 828 335	135 147 951	188 976 286
Maîtriser le développement urbain			
Action 1 : Elaborer (ou réviser) les documents de planification nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du SAGE	53 828 335	16 481 122	70 309 457
Action 2 : Améliorer la connaissance sur les risques naturels	0	118 666 829	118 666 829
Taux de mandatement	52 %	49%	50%
916/976 01 - URBANISME	2 034 000	0	2 034 000
Réduire les délais d’instruction des autorisations d’urbanisme			
Action 1 : Développer des outils informatiques facilitant le dépôt et le suivi de l’instruction des autorisations de travaux immobiliers	474 600	0	474 600
Action 2 : Simplifier les procédures d’instruction des autorisations de travaux immobiliers	1 559 400		1 559 400
Taux de mandatement	7%	-	7%

Le programme « aménagement du territoire et risques naturels » vise à encadrer le développement urbain afin d’assurer une gestion rationnelle de l’espace et de renforcer la résilience face aux risques naturels. Il repose sur deux axes : la planification et l’amélioration de la connaissance des risques.

Les besoins pour la planification (SAGE et PGA) ont été estimés à 169 MF. À fin 2025, seule la cotisation à l’agence OPUA (48 MF) a été versée, la subvention de 40 MF envisagée

pour la mise en œuvre d'actions prévues dans le cadre d'une convention partenariale n'ayant pas été allouée, faute de conclusion d'une telle convention au titre de l'exercice. Les dépenses concernent principalement les PGA de Faa'a et d'Uturoa, ainsi que le lancement de l'évaluation du SAGE, qui se poursuivra en 2026.

En matière de risques naturels, une enveloppe de 209 MF a été programmée. Le démarrage tardif du marché LIDAR reporte les acquisitions à 2026-2027, expliquant un taux d'exécution de 57 % (118,7 MF). Les crédits ont financé les premières phases préparatoires et les outils de prévention, complétés par 20 MF dédiés à la valorisation des données existantes.

Le programme « urbanisme » a pour objectif prioritaire de réduire les délais de délivrance des permis de construire (PC) et des certificats de conformité (CC), afin de ne pas entraver la dynamique de construction, tant publique que privée. Il s'articule autour de deux axes : le développement d'outils numériques facilitant le dépôt et le suivi des demandes, et la simplification des procédures d'instruction.

Dans le cadre de la modernisation des procédures, il était initialement prévu de développer une solution de dématérialisation du dépôt et du suivi des autorisations de travaux immobiliers, pour un coût estimé à 17,5 MF en autorisations de programme et 5,8 MF en crédits de paiement.

Toutefois, la démarche engagée depuis 2021 à travers le projet Faatupu, a été interrompue en raison de difficultés rencontrées avec le prestataire. Dans ce contexte, il a été décidé de réorienter le projet vers la solution « MesDémarches », plus rapide à déployer et mieux adaptée aux besoins du service. Sa mise en œuvre est désormais prévue en 2026, en parallèle du recrutement d'un agent dédié.

Par ailleurs, afin de simplifier les procédures d'instruction, il était envisagé de recourir à des prestations juridiques pour faire évoluer le code de l'aménagement, pour un montant estimé à 30 MF en dépenses de fonctionnement. À cet effet, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) a été confiée en début d'année à la société MAITA'I CONSEIL, pour un montant de 1,56 MF, afin de préparer le cahier des charges du futur marché de prestations intellectuelles. Le lancement de ce marché est prévu en 2026.

2. En matière d'aménagement du territoire

La Cellule Études et Conseils en Aménagement (CECA), composée de 8 agents, est en charge de l'ensemble des missions stratégiques et opérationnelles relatives à l'aménagement du territoire et à la prévention des risques naturels.

2.1 Suivi du Schéma d'aménagement général de la Polynésie française (SAGE)

La DCA avait pour programme en 2025 de mettre en œuvre les actions suivantes :

- Actualisation des schémas d'archipel pour décliner et préciser le SAGE dans les territoires à une échelle intermédiaire entre le SAGE et les PGA :
- Schéma d'archipel des Îles-sous-le-Vent : 1er semestre 2025,

- Schéma d'archipel des Marquises : 2nd semestre 2025, pour capitaliser sur l'étude « Schéma d'agglomération des Marquises », menée par G2P et dont les résultats devraient être connus à la fin du 1er semestre 2025,
- Évaluation à 5 ans du SAGE : outre le fait de consolider les précédents bilans pour évaluer la progression de la mise en œuvre du SAGE, cette étude avait pour objectifs d'évaluer le dispositif de gouvernance et le cadre réglementaire du SAGE, en vue de faire des propositions/recommandations pour un dispositif de mise en œuvre efficace. La mise en œuvre et le suivi du SAGE ont été ralentis en 2025, en raison, d'une part, de mouvements de personnel au sein de la DCA et, d'autre part, la poursuite des dysfonctionnements de l'agence Opuu.

Malgré ces perturbations, plusieurs actions ont toutefois pu être engagées :

- Évaluation à 5 ans du SAGE : un assistant à maîtrise d'ouvrage a été désigné en février afin d'assister la DCA pour la passation du marché concernant l'évaluation à 5 ans de la mise en œuvre du SAGE, pour un montant de 2 millions HT. La consultation lancée en juillet a abouti, en décembre 2025, à la désignation d'un groupement, pour un montant global de 15 millions HT ;
- Schéma d'archipel des Îles-sous-le-Vent : un assistant à maîtrise d'ouvrage a été recruté en février, afin d'appuyer la DCA dans la définition des besoins (concertations préalables, rédaction du cahier des clauses particulières, appui à l'analyse des offres, etc.) dans le cadre de l'actualisation et de la précision du document. Les premières phases de la mission ont été exécutées au cours de l'année, avec l'identification des besoins, et l'assistance pour la consultation des bureaux d'étude.

En 2026, la DCA prévoit deux actions principales :

- Actualisation des schémas d'archipel afin de décliner le SAGE à une échelle intermédiaire :
- Îles Sous-le-Vent : lancement de la consultation en février 2026, début des études en mai, avec appui d'un assistant à maîtrise d'ouvrage ;
- Îles du Vent : mobilisation d'un assistant à maîtrise d'ouvrage dès mai pour définir les besoins, avec un démarrage des études envisagé en septembre 2026 ;
- Marquises : démarrage des études envisagé en décembre 2026.
- Poursuite de l'évaluation du SAGE, visant à améliorer le suivi du document, ajuster sa mise en œuvre via un plan d'action priorisé (2026-2030), et préparer sa future révision tout en renforçant son appropriation par les acteurs (rapport final prévu en juillet 2026).

2.2 Plans généraux d'aménagement (PGA)

Au 31/12/2025, 16 communes sont dotées d'un PGA et 7 PGA et PAD sont en cours d'élaboration ou de révision (contre 13 en 2024).

Elaboration	Révision
ARUE (PGA)	PAPEETE (PGA)
FAA'A (PGA)	PUNAAUIA (PGA)
PUNAAUIA (PAD de la Punaruu)	UTUROA (PGA)
	MOOREA (PGA)

Par ailleurs, le bureau PGA a reçu, en 2025, deux nouvelles demandes de révision, formulées par délibération des conseils municipaux des communes de Hiva Oa et Nuku Hiva. De plus, une demande d’élaboration du PGA de la commune de Manihi a également été enregistrée.

Concernant les PGA des Marquises, à la suite de la réunion du COTECH du 10 septembre 2024, organisée entre la CODIM, la DCA, la DIREN, l’Office français de la biodiversité (OFB) et la commune de Papeete, le dispositif des Zones de Site Protégé (ZSP) est apparu comme l’outil le plus adapté pour assurer la protection des sites et paysages inscrits au patrimoine mondial de l’UNESCO. Ce dispositif a ainsi été privilégié en lieu et place de l’élaboration d’un PGA intercommunal.

Dans ce contexte, les communes de Nuku Hiva et Hiva Oa ont fait part, par délibérations de leurs conseils municipaux respectifs (et également par courrier pour la commune de Nuku Hiva), en septembre et novembre 2025, de leur souhait de procéder à la révision de leur PGA.

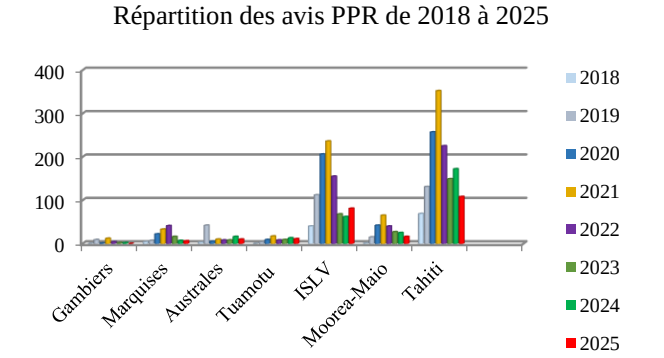
S’agissant de la commune de Manihi, son conseil municipal avait délibéré en 2023 afin de lancer les études relatives à l’élaboration de son PGA. La commune a ensuite adressé un courrier à la DCA en février 2025 afin de solliciter le lancement de ces études. En réponse, la DCA a informé la commune, par courrier en avril 2025, de la nécessité de différer le projet d’élaboration de son PGA, au regard des projets déjà engagés et des moyens humains disponibles au sein du service.

Le PGA révisé de Pirae a été rendu exécutoire par arrêté n° 2475 CM du 8 décembre 2025.

Par ailleurs, 4 projets de rectification de PGA (Papeete, Moorea-Maiao, Mahina, Paea) ont été soumis à enquête publique en fin 2025 ; leur approbation est prévue début 2026.

2.3 Risques naturels

La CECA a émis 231 avis techniques sur l'exposition aux risques naturels en 2025 (108 sur Tahiti, 16 sur Moorea, 81 aux ISLV, 6 aux Marquises, 10 aux Australes, 11 aux Tuamotu).



Les principales actions menées :

- Acquisition LIDAR : marché attribué au groupement LEICA GEOSYSTEMS TECHNOLOGY (144 MF HT) ; acquisitions réalisées de mai à juillet 2025 sur Tahiti, ISLV et certains atolls ; livraison finale prévue au 2e semestre 2026 ;
- Études hydrauliques : intégration des résultats des lots 1, 2 et 3 sur les rivières de Tahiti ;
- Convention BRGM : appui technique sur les aléas hydrogéologiques, pour 3 ans (9,03 MF TTC); deux fiches d'intervention traitées en 2025 ;
- Projet Nu'u Moana (trait de côte – Green Overseas) : étude lancée en janvier 2025 par le groupement CREOCEAN ; missions de terrain réalisées en 2025 ;
- Cartographie aléa mouvements de terrain : marché publié en septembre 2025 (Tahiti lot 1 : 23,2 MF / Bora Bora– Moorea lot 2 : 16,3 MF), lancement prévu en 2026 ;
- Collaboration avec les experts de la DIMENC (Nouvelle-Calédonie) lors du glissement du terrain survenu en novembre 2025 à Afaahiti (participation à la mission de terrain et à la rédaction du rapport d’expertise)
- Cartographie aléa submersion marine aux Tuamotu : finalisation de la cartographie de 3 atolls supplémentaires ; 25 atolls restent à cartographier ;
- Prise en compte de l'aléa tsunami : projet d'arrêté en cours d'examen juridique ; consultation du Haut-Commissariat en cours.

3. En matière d’urbanisme

La mission « Urbanisme, habitat, foncier » est assurée par 56 agents (instructeurs, techniciens sanitaires, archivistes, secrétaires) en activité directe, auxquels s'ajoutent les agents des cellules aménagement (6), prévention-sécurité (5) et juridique (5), répartis entre Papeete et les subdivisions déconcentrées (Taravao, ISLV, Marquises, Australes).

3.1. Bureau des affaires juridiques (BAJ)

Le BAJ (4 agents en 2025) assure le conseil aux services, l'évolution réglementaire, la gestion du précontentieux et du contentieux, ainsi que le suivi des infractions au code de l'aménagement.

Tableau synthétique des recours contentieux administratifs et civils traités et audiençés

Juridiction	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tribunal administratif	25	16	34	35	41	28	24
Cour administrative d'appel	5	10	3	5	6	10	3
Conseil d'Etat	0	5	1	0	0	0	1
SOUS TOTAL	30	31	38	41	47	38	28
Tribunal correctionnel	2	15	5	3	2	6	1
TOTAL	32	46	43	44	49	44	29

Travaux réglementaires engagés en 2025 :

- Modification du Livre V du code de l'aménagement (ERP) ;
- Simplification des procédures d'instruction (rehaussement de seuils) – AMO en cours ;
- Travaux sur le Titre 8 du code de l’aménagement relatif aux PPR (préparation du SGRN) ;

- Modification du Livre I du code de l'aménagement : sanctions administratives et procédure des lotissements ;
- Hygiène des constructions : mise à jour des textes en corédaction avec la Direction de la Santé (eaux usées) ;
- Déclassement d'une partie des parcelles (Outumaoro) de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach

Bilan des signalements d'infractions au code de l'aménagement (2020-2025)

Année	Nb total dossiers	Traités	Non traités
2020	221	76	145
2021	164	57	107
2022	105	39	66
2023	154	48	104
2024	208	176	32
2025	191	12	179
Cumul	1 041	408	633

Le faible taux de traitement des signalements en 2025 (6 %, 12 dossiers sur 191) s'explique par le départ de l'unique agent de contrôle. La création d'un poste de technicien dédié au contrôle est actée au BP 2026. Le BAJ a également géré 78 oppositions (vérifications de droits à construire), activité chronophage en raison de la complexité des dossiers.

3.2 Instruction des autorisations de travaux immobiliers

Bilan de l'instruction des PC et CC par subdivision en 2025

Subdivision	Australes	ISLV	Marquises	Papeete	Taravao	Total général
Nombre de PC enregistrés	164	568	178	1304	397	2611
Nombre de PC délivrés	138	474	119	848	339	1918
Nombre de CC délivrés	31	111	24	402	185	753
Dossiers Fare OPH						
Nombre de PC enregistrés	105	265	96	360	161	987 (38%)
Nombre de PC délivrés	94	273	77	280	149	873 (46%)
Nombre de CC délivrés	21	48	14	72	34	189 (26%)

Évolution pluriannuelle des PC et CC (2018-2025)

	2018	2019	2020	2021	2023	2024	2025	Ecart % 2024
Demandes PC déposées	2 942	2 909	2 848	3 498	3300	2587	2611	+1%
PC délivrés	2 580	2 654	2410	3 065	2525	2341	1918	-22%
CC délivrés	856	964	1 147	1 169	1162	929	753	-25%

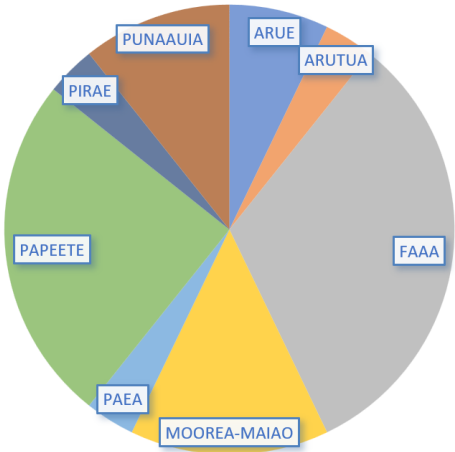
En 2025, la Direction de la Construction et de l'Aménagement (DCA) enregistre un volume de demandes de permis de construire (PC) stable par rapport à l'année précédente.

Toutefois, la stabilisation du nombre total de permis déposés ne traduit pas nécessairement une contraction de l'activité dans le secteur du bâtiment. En effet, une évolution de la nature des projets est constatée, avec une augmentation des opérations de grande envergure, notamment dans les domaines de l'habitat collectif et des infrastructures structurantes. Ces opérations, bien que soumises à un seul permis de construire,

correspondent à des volumes de travaux significativement plus importants que ceux générés par des projets individuels.

À titre d'illustration, en 2025, 28 projets d'immeubles de logements collectifs ont été déposés pour instruction auprès de la CTI, répartis comme suit :

DOSSIERS CTI : IMMEUBLES COLLECTIFS



Les communes de Papeete et de Faa’a concentrent, à elles seules, 50 % du nombre de logements collectifs (incluant les opérations de l’OPH) instruits par la CTI.

S’agissant de l’instruction des dossiers, le nombre de permis délivrés poursuit sa diminution, avec une baisse significative de 22 % (1 918 en 2025 contre 2 341 en 2024). Cette évolution traduit les difficultés rencontrées par le service instructeur dans le traitement des demandes.

Par ailleurs, le nombre de certificats de conformité délivrés enregistre également un recul de 25 % (753 en 2025 contre 929 en 2024). Cette diminution peut s’expliquer, d’une part, par le ralentissement des opérations engagées les années antérieures et, d’autre part, par les retards constatés sur certains chantiers, liés aux contraintes économiques et financières.

Les ratios de dossiers relevant de l’OPH demeurent globalement stables d’une année sur l’autre. En 2025, ces dossiers représentent près de 40 % des demandes totales (et plus de 50 % hors CTI). Cette proportion importante génère fréquemment des prorogations, à noter que 90 % des demandes de prorogation concernent des projets OPH. Dans ce contexte, la rationalisation des dossiers OPH, en cohérence avec les capacités budgétaires du service, constitue un levier majeur de désengorgement du service instructeur (tant pour l’instruction initiale que pour la gestion des prorogations). Cette orientation a été présentée et validée en fin d’année 2025.

Délais moyens d'instruction en 2025 :

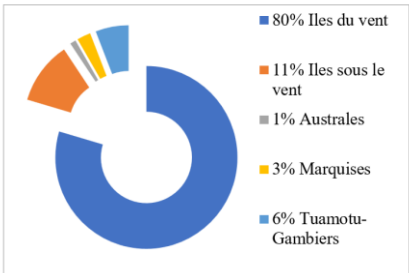
- Maison individuelle : 183 jours
- Fare OPH : 155 jours
- Immeuble de logements collectifs : 411 jours
- Terrassement : 267 jours
- Lotissement ou groupement d'habitation : 450 jours
- ERP : 311 jours
- Autres typologies : 231 jours

4. En matière de sécurité

La cellule prévention et sécurité incendie (5 agents) assure l'instruction des dossiers de sécurité incendie pour les établissements recevant du public (ERP), les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements industriels. Ses missions incluent la participation aux commissions de sécurité, les visites de réception et l'accompagnement des porteurs de projets. Des formations spécialisées de l'École nationale supérieure des officiers de sapeurs-pompiers (ENSOSP) sont programmées pour 2027 (IGH et ISI-instructeur de secours incendie) pour deux agents.

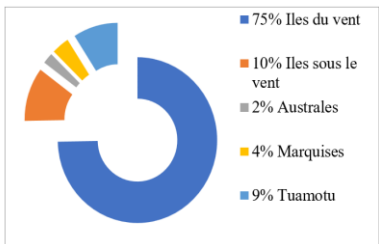
Pour 2025, la Commission de sécurité a tenu 17 séances en salle et s'est prononcée sur 289 dossiers.

Archipel	Nombre de dossiers
Société – îles du vent	230
Société – îles sous le vent	32
Australes	3
Marquises	7
Tuamotu- Gambier	17
Total	289



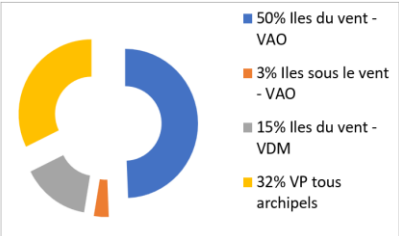
Pour 2025, la CPSI a étudié 562 dossiers répartis comme ci-après :

Archipel	Nombre de dossiers
Société – Îles du vent	419
Société – Îles sous le vent	59
Australes	12
Marquises	20
Tuamotu- Gambiers	51
Total	562



Visites de la commission de sécurité : Qu'il s'agisse de visites avant ouverture (VAO), visites inopinées à la demande du maire (VDM) ou encore visites périodiques (VP), en 2025, on comptabilise un total de 152 visites d'établissements. Ce chiffre est en baisse comparativement à 2024 de 26.92%, soit 56 visites en moins. Ceci s'explique par l'absence d'études et de visites des manifestations situés sur des sites sous avis défavorable depuis des années, sans action significative des exploitants, propriétaires pour leur régularisation administrative.

Archipel	Nombre de dossiers
Société – Îles du vent - VAO	75
Société – Îles sous le vent - VAO	5
Société – Îles du vent - VDM	23
VP tous archipels	49
Total visites	152



	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Commissions de sécurité	139	139	198	219	281	287
Etudes de dossiers	363	432	534	575	613	562
Visites sur site	96	148	159	163	208	152

Au titre du Service des parcs et jardins et de la propreté (SPJP)

Le SPJP est chargé de concevoir, d'aménager et d'exploiter les espaces verts et de loisirs accessibles au public, y compris les accès à la mer. Il veille à leur entretien régulier, à leur embellissement et à la maintenance des infrastructures présentes. Ce service gère également deux pépinières pour produire les plants utilisés dans ces espaces. En outre, il prend des mesures pour assurer la sécurité des usagers et protéger le patrimoine public. Il entretient également les jardins et espaces paysagers de la Présidence et de la Vice-présidence. Enfin, il intervient dans le cadre d'une convention avec la Direction de l'Équipement pour l'entretien de certaines dépendances végétalisées du domaine public routier.

1. Les moyens humains

Le service des parcs et jardins et de la propreté (SPJP) compte, au 31 décembre 2025, 60 agents répartis comme suit :

- 49 agents titulaires relevant du statut de la fonction publique de la Polynésie française ;
- 8 agents non titulaires (ANT) ;
- 3 fonctionnaires stagiaires.

Catégorie	A/EMF	B-FAF	B-FTE	C-FTE	D-FAF	D-FTE	D-FSE	Total
Titulaires FPT	1	1		2	5	39	1	49
ANT (CDD)		1	2	1		4		8
Stagiaires FPT						3		3
Dont vacant						1		
TOTAL 2025	1	2	2	3	5	46	1	60
soit	2%	3%	3%	5%	8%	77%	2%	

En complément des formations dispensées par la Direction des Talents et de l'Innovation (DTI) dans le cadre du plan de formation 2024-2025, plusieurs actions de formation spécifiques ont été dispensées.

Formations pilotées par la DTI :

- 13 agents ont suivi la formation CléA ;
- L'ensemble du personnel a participé à la mise en place du label du service ;
- 5 agents ont bénéficié du Projet Voltaire ;
- 3 agents ont participé à une sensibilisation à la démarche qualité ;
- 1 agent a suivi une formation sur l'élaboration du budget.

Formations spécifiques :

- Habilitation électrique : 10 agents ;
- PSC1 (Prévention et Secours Civiques de niveau 1) : 5 agents ;
- Formation WordPress : 4 agents.

2. Les moyens budgétaires

En ce qui concerne le budget du service, il fait apparaître un taux d'exécution global de 93 % détaillé comme suit :

Section	Délégués (F CFP)	Liquidés (F CFP)	Taux d'exécution
Fonctionnement	198 080 600	187 048 732	94,43%
Investissement	21 000 000	16 945 663	80,69%
Total	219 080 600	203 994 395	93,11%

Le tableau suivant détaille les dépenses de fonctionnement par site d'intervention du service :

DESTINATION	MONTANTS EN F CFP
Parc Paofai	72 135 746
Site Taunoa	50 862 539
Parc Aorai	44 583 416
Promenade plantée	7 555 384
Divers secteurs	5 534 051
Pépinière Papara	1 533 152
Pépinière de St-amélie	1 411 944
Tipaerui	1 405 010
Présidence	999 707
Ministères	654 238
Jardin botanique Papeari	373 545
TOTAL	187 048 732

En section d'investissement, le SPJP gère une opération « Travaux et acquisitions équipements divers SPJP 2025 » pour un montant de 21 MF. Ces crédits ont permis d'achever la réhabilitation des couvertures des sanitaires du Parc Paofai, de procéder à la pose d'une clôture au fare d'accueil ainsi que de réaliser divers travaux d'entretien et d'aménagement sur ce site.

3. Les activités du SPJP en 2025

3.1. Gestion des parcs

Le SPJP gère l'occupation, l'entretien et la sécurisation des deux plus grands parcs publics de Polynésie française :

- Le parc Paofai : cet espace de 5 hectares s'étend de la place Jacques Chirac à la Place To'ata sur le remblai du front de mer de Papeete. Livré en 2010, il comprend en plus des espaces verts un terrain de beach soccer et de beach volley, 2 fare pote'e en couverture de pandanus ; 5 pergolas et 2 d'aires de jeux pour enfants.
- Le Parc Aorai Tinihau : cet espace s'étend sur 1,7 hectares dans la commune de Pirae. Livré en 2018, il comprend en plus des espaces verts une aire de jeux pour enfants, des îlots de musculation et un terrain de beach soccer.

La mise en place de la plateforme « Mes démarches » permet aux usagers de formuler leurs demandes d'occupation sur ces sites et de s'acquitter des redevances directement en ligne. Sur la période de janvier à novembre 2025, ce sont 17 239 usagers qui ont occupé les parcs dans le cadre d'événements notamment culturels, éducatifs, de centre aéré et de loisirs pour un total de 1 469 402 FCFP de redevances.

3.2. Production des plants et travaux d'embellissement

Le SPJP assure la production des plants destinés à la réalisation d'ouvrages et à l'embellissement des différents parcs, jardins et espaces publics. Cette production est réalisée au sein de la pépinière de Papara qui accueille notamment les espèces végétales de grande taille et de la pépinière de Sainte Amélie pour ce qui concerne les plantes en pots.

En 2025, le SPJP a aménagé la promenade plantée du front de mer de Papeete avec plus de 2000 plants issus des deux pépinières. Cet aménagement a nécessité une intervention sur le réseau d'arrosage existant et quelques réparations afin d'assurer un bon arrosage au niveau des massifs.



Aménagement de la promenade plantée

En 2025, les agents de la pépinière de Papara ont été mobilisés pour accompagner le service du tourisme dans le cadre des travaux d'aménagement paysager du site du musée Gauguin à Papeari. Cette collaboration a contribué à la valorisation et à l'embellissement de cet espace culturel et touristique.



Autres interventions du SPJP en 2025



Installation de jardinières à la Direction de l'aviation civile



Embellissement du rond-point situé à l'entrée de Faa'a côté Papeete - 300 sauges du désert (*leucophyllum frutescens*)



Embellissement de la stèle au Parc Paofai (61 bromélias et de 100 rhoeos géants)



Aménagement du TPC de l'avenue Prince Hinoi portion située sous les « Maru maru » (150 rhoeos mauves, 100 rhoeos frisés, 200 ophiopogons panachés, 250 hemigraphis et de 400 misères)



Plantation d'un Purau rouge, de 2 ylang ylang, 6 frangipaniers et 5 mussaenda au Parc Aorai Tinihau

4. Perspectives 2026

En 2026, il est envisagé de renforcer les missions de conception du service et d'étendre son parc de gestion en y ajoutant les sites publics en cours d'aménagement notamment le parc Teafa à Tautira ainsi que le parc Atimaono.

1.1.7 Bilan ministériel du Ministère de l'agriculture, des ressources marines, de l'environnement en charge de l'alimentation, de la recherche et de la cause animale (MPR)

Au titre du portefeuille de l'agriculture

En 2025, l'action du ministère en charge de l'agriculture s'est inscrite dans la continuité de la mise en œuvre du schéma directeur de l'agriculture 2021-2030. Ce document stratégique fixe les orientations de la politique agricole du Pays et vise à renforcer la souveraineté alimentaire, à soutenir le développement des filières agricoles et à favoriser des pratiques de production durables.

Dans un contexte marqué par une dépendance encore importante aux importations alimentaires, estimée à environ 65 % des denrées consommées, les politiques publiques ont poursuivi l'objectif d'accroître la production agricole locale et d'améliorer la structuration économique des filières. L'action

publique s'est ainsi attachée à soutenir les investissements agricoles, à favoriser l'aménagement et la valorisation des terres agricoles, à accompagner la transition vers des pratiques de production plus durables et à encourager l'installation de nouveaux agriculteurs.

La mise en œuvre de ces orientations s'est appuyée sur l'action coordonnée des structures placées sous la tutelle du ministère, notamment la Direction de l'agriculture (DAG), la Chambre de l'agriculture et de la pêche lagonaire (CAPL), l'Établissement public Vanille de Tahiti (EVT) ainsi que les structures de formation agricole telles que l'EPEFPA, le CFPPA et les maisons familiales rurales (FPMFR).