

Sur ce dernier point, l'écart est de près de 13 milliards entre les données du payeur et la valeur des participations effectivement détenues par la Polynésie française dans les différentes sociétés. Certaines n'ont jamais été comptabilisées à raison de leur financement et un travail spécifique a donc été initié, société par société.

3. Le traitement des affectations à des entités publiques tierces

Ce chantier a pour objectif de constater comptablement les opérations relatives aux affectations ou aux transferts de gestion d'immobilisations appartenant à la Polynésie française au profit d'entités publiques ou privés. La principale contrainte est la recherche et la vérification de la donnée.

Le chantier est découpé en 3 étapes principales :

- *Le recensement exhaustif des arrêtés d'affectation ou de transfert de gestion*

Cette étape est achevée mais en constante évolution puisque les transferts de gestion sont très réguliers.

- *Le récolement entre les données administratives et comptables*

Cette seconde étape consiste à identifier les biens dans l'inventaire comptable pour vérifier s'ils y figurent déjà pour leur valeur historique, cette valeur constituant la référence pour passer les opérations comptables de transport du compte 21 au 24.

Ce travail est en cours et devrait s'étaler sur plusieurs années.

- *L'élaboration des opérations d'ordre non budgétaires pour constater comptablement le transfert de gestion au profit d'entités tierces.*

Cette étape est l'étape finale qui permettra au pays de connaître de manière précise la valeur des biens affectés aux entités publiques tierces qui sera figé au compte 24.

4. Les démolitions

Ce chantier a bien avancé en 2025, puisque l'intégralité des constructions démolies ont été identifiées comptablement et que les valeurs historiques ont été contrôlées.

Au total, 41 constructions démolies figurent encore aujourd'hui en comptabilité patrimoniale pour leur valeur d'acquisition. En avril 2025, la DBF a soumis au payeur une proposition de méthodologie à appliquer et la paierie nous a fait retour des écritures de régularisation à passer pour constater la sortie des immobilisations voire, la réintégration des amortissements dans certains cas.

5. Le traitement des opérations comptables afférentes à la constitution du domaine des communes

Le domaine des communes est constitué de biens appartenant à la Polynésie française transférés gratuitement au profit des communes selon un processus établi par la loi organique. Au total, 43 communes ont un domaine constitué. Si les décrets ou les arrêtés HC portant constitution du domaine ont été formalisés, les opérations comptables pour constater la cession (gratuite) au profit des communes n'ont jamais été régularisées.

4.4 Immobilier

L'immobilier et les propriétés du Pays

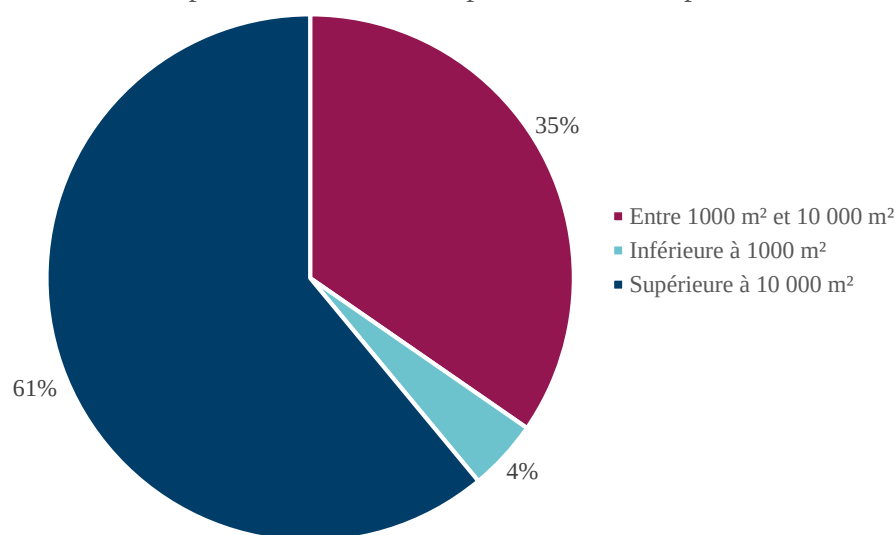
Intitulé des services administratifs du Pays	Sigle	Nombre de bâtiment localisés	Nombre de titres d'occupation	Superficie des locaux occupés (m²)
Direction de l'équipement	DEQ	207	137	54 672,26
Direction de la santé	DSP	127	155	26 276,00
Direction de l'agriculture	DAG	111	159	20 553,01
Service des moyens généraux	SMG	6	10	16 322,36
Direction des affaires foncières	DAF	7	11	9 564,15
Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité	DSFE	21	34	8 149,95
Direction des ressources marines	DRM	22	27	6 666,42
Direction de l'aviation civile	DAC	51	56	5 854,76
Circonscription des îles Marquises	CMQ	9	9	3 428,00
Direction de la biosécurité	DBS	8	9	3 313,19
Service de l'informatique	SI	1	1	2 994,00

Intitulé des services administratifs du Pays	Sigle	Nombre de bâtiment localisés	Nombre de titres d'occupation	Superficie des locaux occupés (m²)
Direction des transports terrestres	DTT	6	9	2 985,82
Service de l'emploi, de la formation et de l'insertion professionnelles	SEFI	3	3	2 759,67
Direction de la construction et de l'aménagement	DCA	9	12	2 666,58
Direction générale des ressources humaines	DGRH	3	10	2 610,00
Direction des impôts et des contributions publiques	DICP	4	10	2 249,89
Direction de la culture et du patrimoine	DCP	4	7	1 845,26
Service de l'imprimerie officielle	IO	1	1	1 381,60
Direction de la jeunesse et des sports	DJS	5	4	1 334,00
Circonscription des îles Australes	CAU	11	22	1 293,50
Service d'accueil et de sécurité	SAS	4	4	1 195,67
Secrétariat général du Conseil économique, social, environnemental et culturel	SG-CESEC	1	1	1 178,00
Circonscription des îles sous	CISL	2	2	1 175,50
Direction de l'environnement	DIREN	3	6	1 099,00
Direction générale de l'éducation et des enseignements	DGEE	8	8	1 081,00
Secrétariat général du Gouvernement	SGG	1	1	1 055,70
Direction du travail	TRAV	1	1	1 000,00
Délégation de la Polynésie française à Paris	DPF	1	1	997,50
Direction générale des affaires économiques	DGAE	2	2	971,00
Contrôle des dépenses engagées	CDE	1	1	760,00
Direction polynésienne des affaires maritimes	DPAM	1	2	609,00
Service du tourisme	SDT	6	10	598,00
Service des parcs et jardins et de la propreté	SPJP	6	7	555,00
Direction du budget et des finances	DBF	3	3	545,36
Circonscription des îles Tuamotu	CTG	2	2	458,00
Agence de régulation de l'action sanitaire et sociale	ARASS	1	2	400,00
Service des énergies	SDE	1	1	385,00
Direction de la modernisation et des réformes de l'administration	DMRA	1	1	350,00
Service de l'artisanat traditionnel de la Polynésie française	ART	1	1	300,00
Direction générale de l'économie numérique	DGEN	1	1	256,78
Délégation pour le développement des communes de la Polynésie française	DDC	1	1	243,38
Service de la traduction et de l'interprétariat	STI	1	2	217,98
Délégation à l'habitat et à la ville	DHV	2	2	150,90
Service de la communication	COM	1	1	150,00
Agence de développement économique de la Polynésie française	ADE	1	2	141,00
Délégation polynésienne pour le suivi des conséquences des essais nucléaires	DSCEN	1	3	127,00
Délégation aux affaires internationales, européennes et du Pacifique	DAIE	1	1	126,46
Délégation à la recherche	REC	1	3	72,00
Total général		672	758	193 119,65

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

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

Répartition des occupations immobilières par tranche de superficie



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

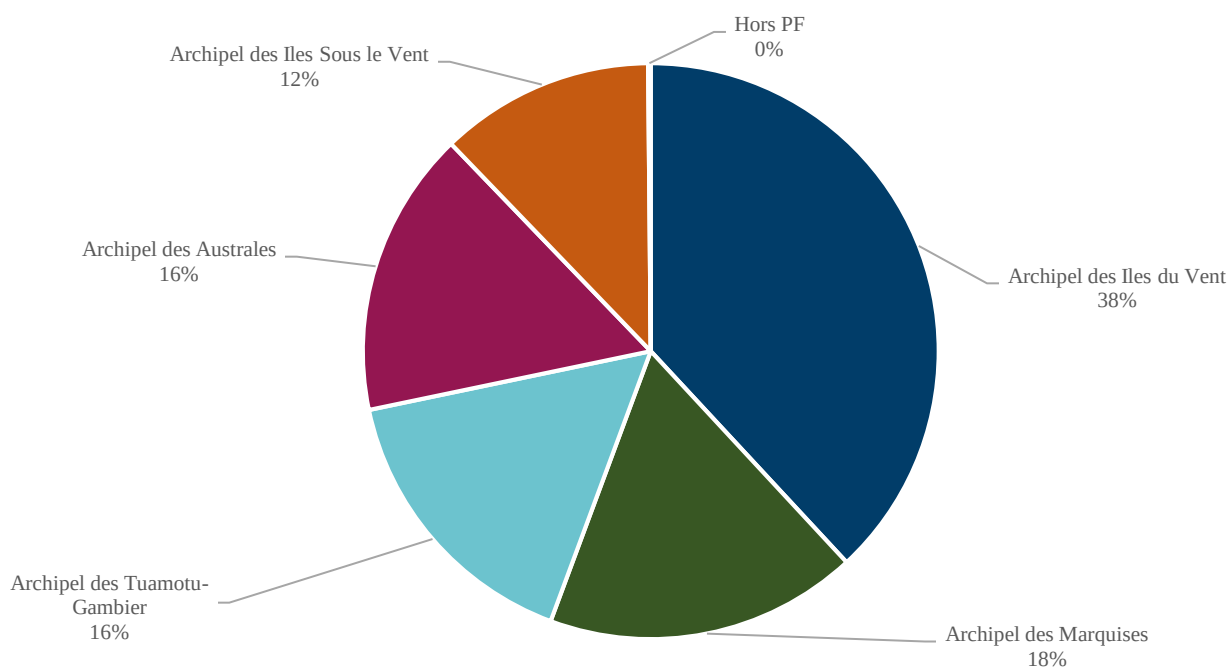
La localisation géographique des bâtiments occupés par les services

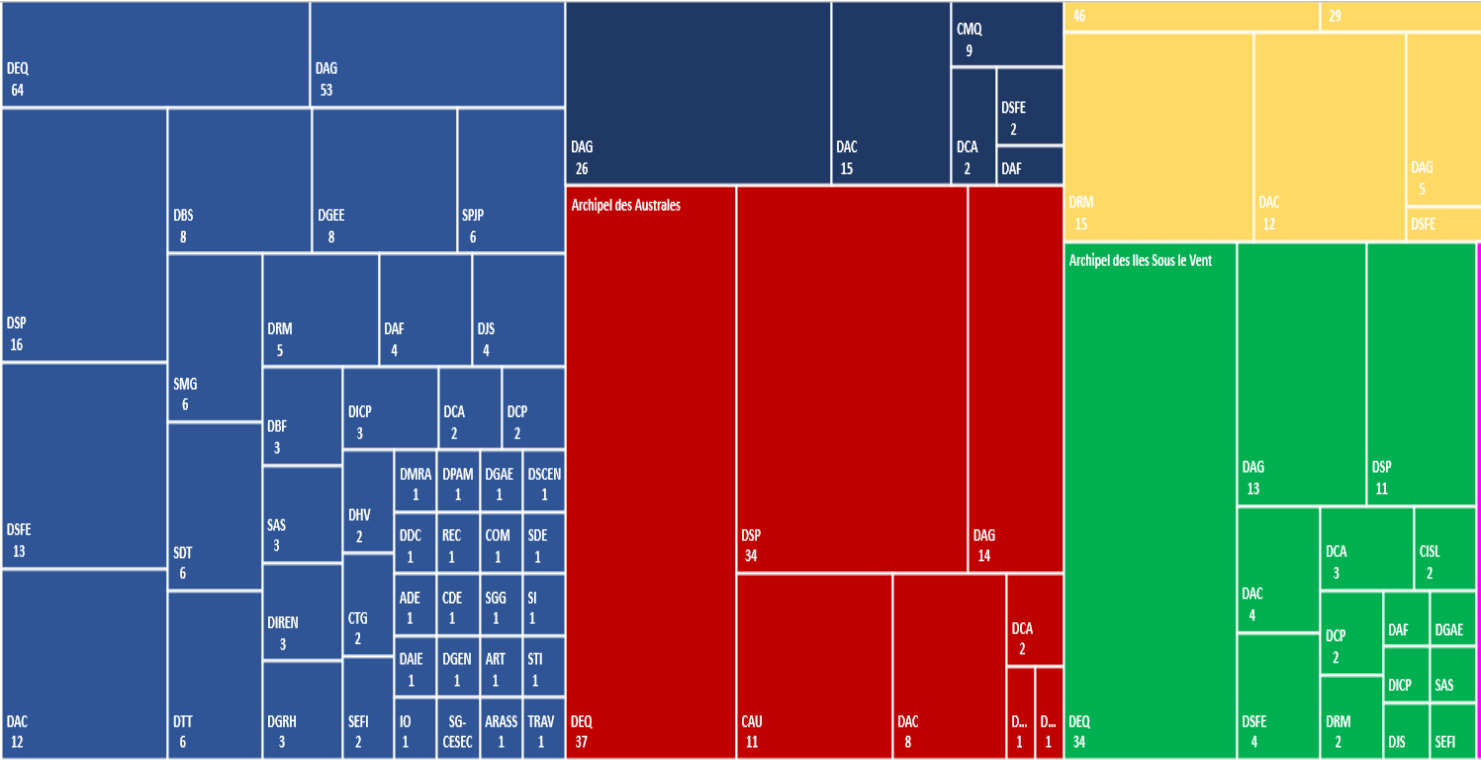
Secteur géographique	Nombre de bâtiments localisés
Archipel des Iles du Vent	256
Archipel des Marquises	118
Archipel des Tuamotu-Gambier	108
Archipel des Australes	108
Archipel des Iles Sous le Vent	81
France	1
Total général	672

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

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

Localisation des bâtiments selon l'archipel



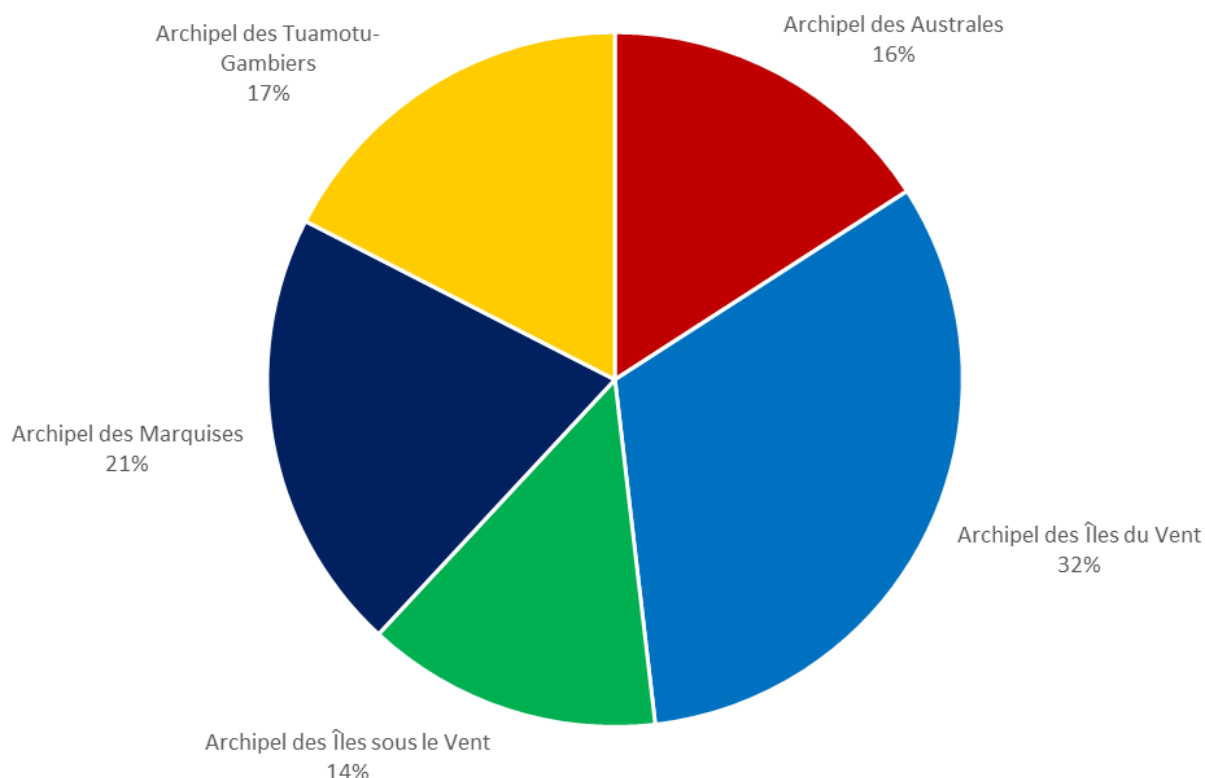


Les logements de fonction

Le Pays dispose en 2025 de 206 logements de fonctions. Ces derniers sont mis à disposition de 10 services répartis comme suit :

Service affectataire	Nombre de logements de fonction
Direction générale de l'éducation et des enseignements - DGEE	66
Direction de la santé - DSP	46
Direction de l'équipement - DEQ	41
Direction de l'aviation civile - DAC	23
Direction des ressources marines - DRM	10
Circonscription des Australes - CAU	6
Circonscription des Marquises - CMQ	6
Direction de la construction et de l'aménagement - DCA	4
Direction de l'agriculture - DAG	3
Service des parcs et des jardins - SPJP	1
Total général	206

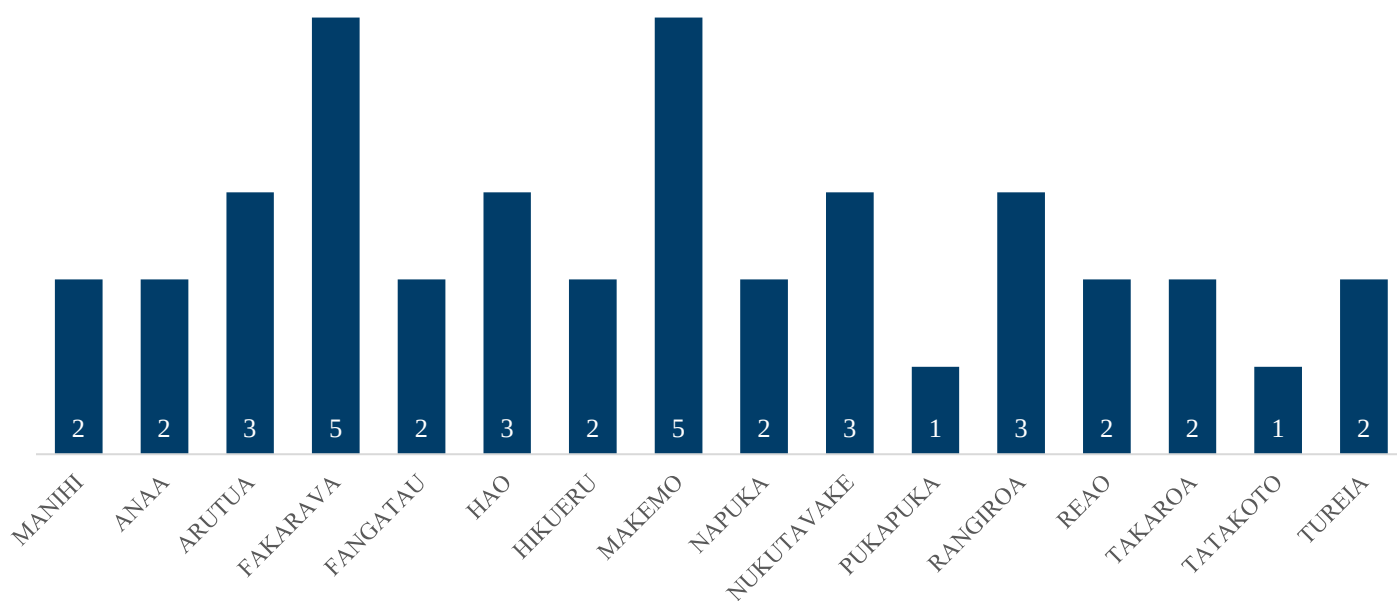
Localisation géographique des logements de fonction



Les abris de survie

Suite à l'engagement pris par le Pays avec l'aide de l'Etat à construire des abris para-cycloniques afin de protéger la population face aux risques naturels, 40 abris de survie respectant les normes en vigueur ont été construits sur 16 communes des Tuamotu.

Nombre d'abris de survie par Commune



L'immeuble de Paris

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

Les locaux de Nouméa – Immeuble FOCH

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

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

Les locaux ont été affectés au service des affaires sociales de 1987 à 1991, date de fermeture de l'antenne sociale de Nouméa. De 1996 à 2020, les locaux ont été loués au profit du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie. Depuis 2020, les locaux sont libres mais doivent être rénovés. En 2022, une proposition de vente de l'ensemble immobilier a été faite au conseil des ministres compte tenu de la situation du secteur immobilier sur place et des difficultés de remise en location des locaux au vu de leur état et de leur localisation en centre-ville avec des problématiques de stationnement. Le président du pays a fait part en juillet 2022 de son souhait de conserver la propriété de ces locaux pour les besoins de représentation des entités polynésiennes ou dans le cadre d'échanges avec le gouvernement calédonien. Des travaux de rénovation sont en cours en vue de l'occupation d'une partie des locaux par une représentation de la délégation polynésienne et la mise en location de la surface non occupée par cette dernière.

L'immobilier loué par le Pays

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

Nb	Immeuble	Commune	Service	Superficie des locaux (m ²)	Loyer/mois charges comprises en FCFP
1	PAPINEAU (Locaux sis au RDC, 1er et 2ème étages)	PAPEETE	SEFI	2 574,00	5 508 000,00
2	PAPINEAU (Locaux sis au RDC, 1er et 2ème étages)	PAPEETE	DGRH	1 738,00	3 980 000,00
3	Immeuble SAT NUI	PAPEETE	DPAM	1 256,40	2 546 380,00
4	PAPINEAU (locaux sis au 3ème étage)	PAPEETE	DT	1 000,50	2 217 000,00
5	Immeuble LECAILL (locaux sis au 1er et 2ème étages)	PAPEETE	DRM	1 583,00	2 164 475,00
6	Immeuble MANATEA NUI	PAPEETE	DRM	1 065,00	1 954 555,00
7	Immeuble UUPA (locaux sis au 4ème et 5ème étages)	PAPEETE	SMG	571,00	1 178 000,00
8	1 hangar	PAPEETE	DAC	1 000,00	1 000 000,00
9	Immeuble BOUGAINVILLE	PAPEETE	DSP	361,00	900 000,00
10	Immeuble BREA	PAPEETE	DHV	343,00	845 625,00
11	Locaux à usage de bureaux dépendant du centre Vaima	PAPEETE	ADE	212,00	659 200,00
12	Immeuble VAIMA (locaux sis aux 1er et 3ème niveaux du Centre VAIMA)	PAPEETE	DRM	287,20	549 000,00
13	Locaux à usage de bureaux + 1 hangar	PAPEETE	DAC	684,76	530 000,00
14	Centre Vaima (lot 124 et 125 sis au 4ème étage)	PAPEETE	DGRH	215,00	492 000,00
15	Immeuble LEVY	PAPEETE	DPDJ	382,14	450 000,00
16	Immeuble VAIHIRIA	PAPEETE	DEQ	155,00	408 000,00
17	1 local à usage de bureaux dépendant du Centre Vaima	PAPEETE	ADE	141,40	375 000,00
18	Centre VAIMA (lot 131 sis au 4ème étage)	PAPEETE	DGRH	135,00	360 000,00
19	CENTRE PAOFAI (lot 29 et 30 sis au 1er étage)	PAPEETE	SDT	137,00	310 300,00
20	Immeuble FELANYNA (locaux sis au rez-de-chaussée + 2ème étage)	PAPEETE	DAC	295,00	270 000,00
21	Immeuble BRUGGMANN (locaux sis au RDC et au 1er étage)	PAPEETE	SDE	385,00	250 000,00
22	Places de parking	PAPEETE	DT	0,00	182 000,00

Nb	Immeuble	Commune	Service	Superficie des locaux (m²)	Loyer/mois charges comprises en FCFP
23	1 terrain nu	PAPEETE	DRM	365,00	140 000,00
24	24 places de parking	PAPEETE	DAF		100 000,00
25	1 terrain	PAPEETE	DAF	347,00	100 000,00
26	6 places de parking dépendant de l'immeuble FARE TONY	PAPEETE	ADE		93 000,00
27	1 emprise foncière dépendant de la CN 17	PAPEETE	DSFE	1 000,00	19 666,00
28	1 emprise foncière dépendant de la AZ 12	PAPEETE	DTT	30,00	9 630,00
29	Résidence GRAND	PIRAE	DSFE		850 000,00
30	Immeuble MOUCHI YOUK	PUNAAUIA	DSFE	418,00	540 000,00
31	2 salles de classe dépendant de l'école 2+2	PUNAAUIA	DGEE		30 000,00
32	Locaux à usage de bureaux et hangar	FAAA	DBS	1 130,20	1 200 594,00
33	1 hangar	FAAA	DAC	600,00	650 000,00
34	Locaux à usage de bureaux et de stockage	FAAA	DAC	300,00	480 000,00
35	1 maison d'habitation + terrain	MAHINA	DSFE	2 710,00	250 000,00
36	Locaux à usage de bureaux	MAHINA	SEFI	78,00	100 000,00
37	Immeuble Super U (Locaux à usage de bureaux)	AFAAHITI	DSFE	303,83	488 273,00
38	Immeuble Super U (Locaux à usage de bureaux)	AFAAHITI	DAF	212,60	350 492,00
39	Immeuble Super U (Locaux à usage de bureaux)	AFAAHITI	SEFI	175,00	350 000,00
40	Immeuble Super U (Locaux à usage de bureaux)	AFAAHITI	DCA	195,30	309 531,00
41	Immeuble Super U (Locaux à usage de bureaux)	AFAAHITI	DMRA	125,00	200 000,00
42	1 maison à usage d'habitation + terrain	AFAAHITI	DSP	949,00	150 000,00
43	Immeuble Super U (un local à usage de bureaux)	AFAAHITI	DTT	75,00	100 000,00
44	Local à usage de bureaux	AFAAHITI	DAG	50,00	80 000,00
45	Locaux à usage de bureaux	VAIRAO	DRM	578,00	8 671 957,00
46	1 maison d'habitation	MOOREA TEAVARO	DSFE	322,00	160 000,00
47	Immeuble TOUMAI (1 local à usage de bureaux)	MOOREA PAOPAO	SEFI	50,00	85 000,00
48	1 local dépendant du bâtiment de la commune	MOOREA TEAVARO	DJS	61,00	35 000,00
49	1 appartement	BORA BORA	DSP	64,03	150 000,00
50	1 appartement	BORA BORA	DSP	73,00	120 000,00
51	5 appartements de type F2	BORA BORA	DSP	225,00	110 000,00
52	Maison d'habitation privé	FATU HIVA	DSP	72,00	50 000,00
53	1 bungalow	GAMBIER	DSP		90 000,00
54	Maison d'habitation privé	GAMBIER	DSP	60,00	85 000,00
55	Locaux à usage de bureaux dépendant de l'hôtel de ville de Fare	HUAHINE	DSFE	119,26	200 000,00
56	1 local à usage de bureaux dépendant de l'hôtel de ville de Fare	HUAHINE	DAF	24,00	80 000,00
57	1 local	HUAHINE	DRM	9,00	35 000,00
58	Maison d'habitation privé	MANIHI	DSP	41,00	75 000,00
59	1 local	MATAIVA	DSP	30,00	40 000,00
60	Terrain	MAUPITI	DSP	1 156,00	2 890,00
61	1 local	RANGIROA	DSP	37,50	45 000,00
62	Maison d'habitation privé	TAHAA	DSP	150,00	100 000,00
63	1 local	TAHAA	DSFE	129,00	50 000,00

Nb	Immeuble	Commune	Service	Superficie des locaux (m²)	Loyer/mois charges comprises en FCFP
64	Maison d'habitation privé	TAHUATA	DSP	-	55 000,00
65	1 local à usage de bureaux dépendant de la mairie de Tahuata	TAHUATA	DTI	23,80	25 000,00
66	Maison d'habitation privé	UA HUKA	DSP	54,00	50 000,00
67	Complexe sportif de Uturoa	UTUROA	DJS	40,00	79 000,00
Total				26 904 m²	44 114 568 F CFP

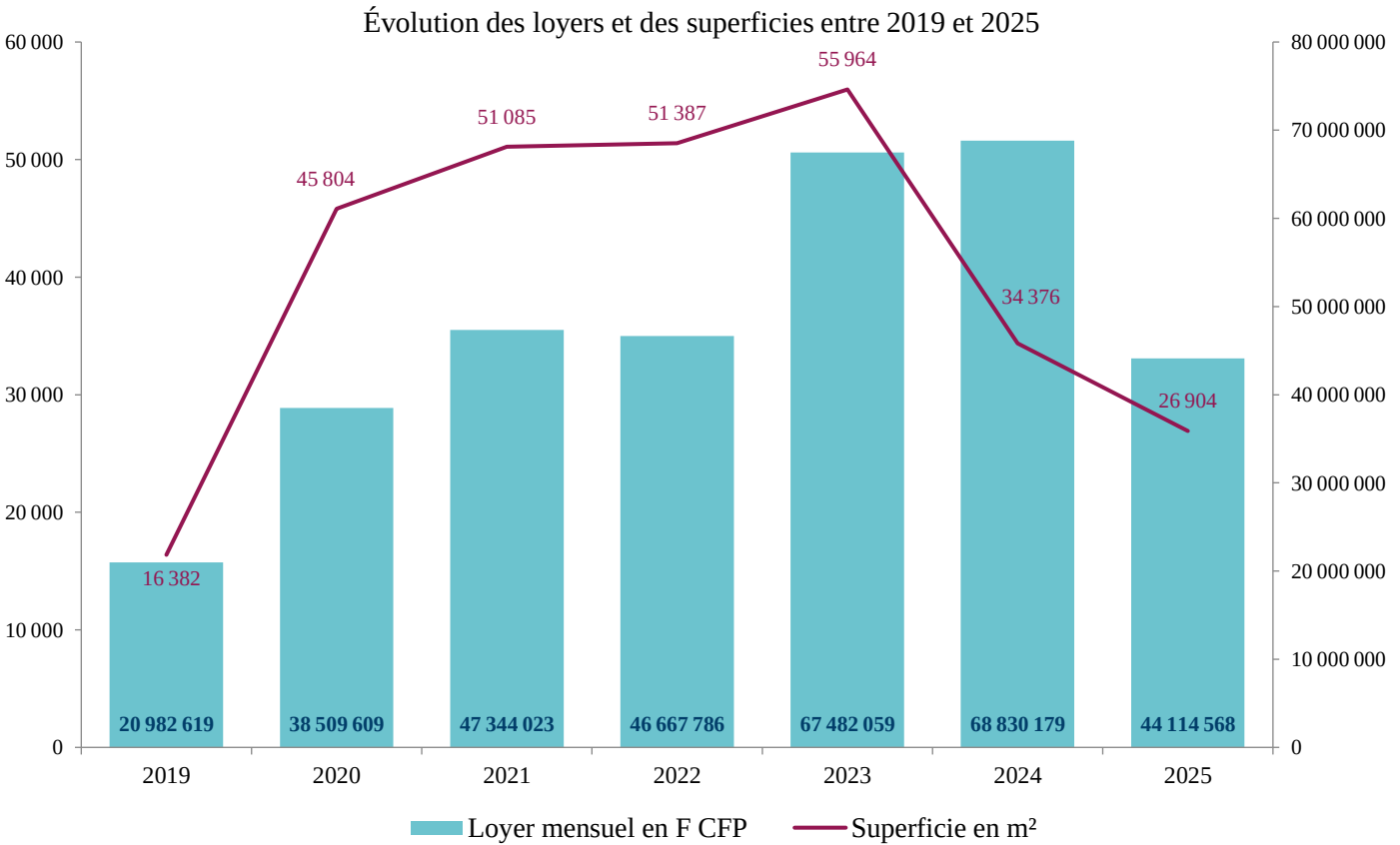
67 contrats (baux ou conventions) ont été conclus, pour les besoins de vingt-quatre (24) services du Pays, dont 62 bâtiments et 3 terrains, pour un coût pour la collectivité de 44 114 568 FCFP/mois.

65 % des prises à bail sont situées à Papeete, elles représentent 27 591 831 FCFP / mois soit 63% du budget mensuel total alloué aux locations pour le compte de ces services.

Ces prises à bail concernent également la location de terrains nus et places de parking pour 615 000 FCFP / mois (7 380 000 FCFP / an).

Année	Nombre	Superficie (m²)	Loyer / mois (FCFP)
2019	17	16 382	20 982 619
2020	29	45 804	38 509 609
2021	50	51 085	47 344 023
2022	52	51 387	46 667 786
2023	59	55 964	67 482 059
2024	65	34 376	68 830 179
2025	69	26 904	44 114 568
Pourcentage d'évolution entre 2019 et 2025		+305,88 %	+84,03 %
			+110,24 %

Il est à noter que toutes les surfaces n’ont pas été communiquées à la Direction des Affaires Foncière pour la rédaction de ce présent rapport. Aussi les graphiques produits pour l’année 2025 ne sont qu’indicatifs.



On observe que la superficie totale louée a diminué d’environ 12% entre 2024 et 2025, de même pour les loyers qui ont diminué de 16% sur la même période.

Pour l’année 2025, 24 % du budget total consacré aux prises à bail est alloué à la Direction des ressources marines, soit 13 514 987 FCFP/ mois, soit 162 179 844 FCFP/an ventilé comme suit :

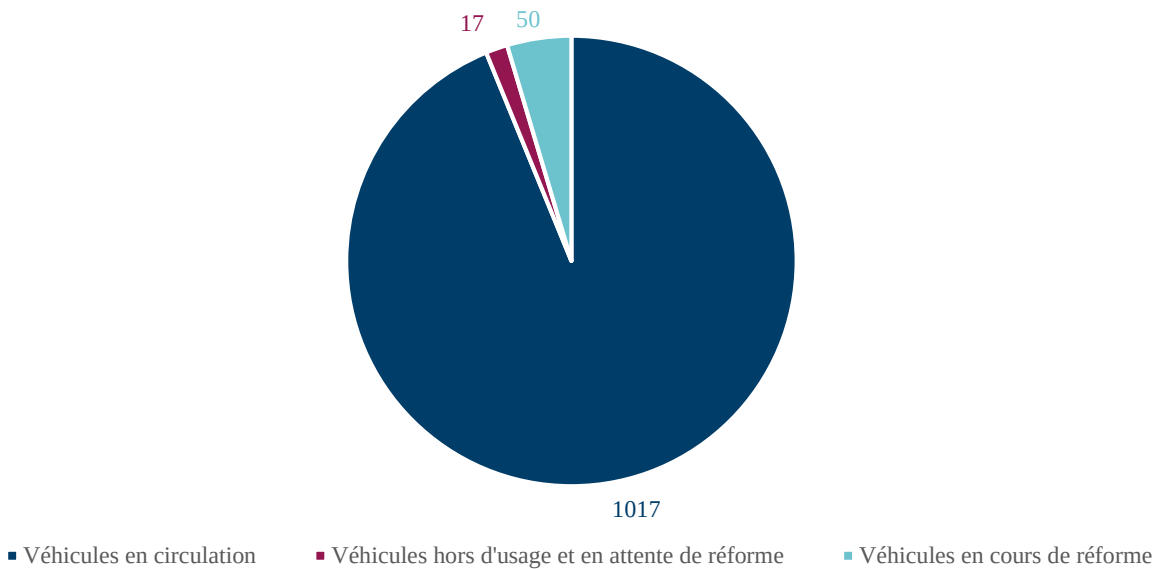
- Pour l’occupation de locaux aux 1er et 2ème étage de l’immeuble LECAILL à Papeete 2 164 475 FCFP / mois (soit 25 973 700 FCFP/an) ;
- Pour l’occupation de locaux de l’immeuble MANATEA NUI à Papeete 1 954 555 FCFP / mois (soit 23 454 660 FCFP / an) ;
- Pour l’occupation de locaux aux 1er et 3ème niveau du Centre Vaima à Papeete (549 000 FCFP / mois soit 6 588 000FCFP / an) ;
- Pour l’occupation d’un terrain nu à Papeete pour 140 000 FCFP/ mois (soit 1 680 000 FCFP/an) ;
- Pour l’occupation d’un local à HUAHINE pour 35 000 FCFP / mois (soit 420 000 FCFP / an) ;
- Pour l’occupation de locaux de l’IFREMER à Vairao pout 20 000 000 FCFP / mois (soit 240 000 000 FCFP / an).

La grande majorité des bailleurs des immeubles situés dans la commune de Papeete sont des sociétés civiles immobilières.

4.5 Parc automobile

Au 31 décembre 2025, le parc automobile du Pays est constitué de 1 084 véhicules légers, en progression de 3,04 % par rapport à 2024 (+32 véhicules), contre 1 052 véhicules au 31 décembre 2024.

Parmi eux, 1 017 sont en circulation, 50 véhicules sont en cours de réforme et 17 sont hors d’usage ou ont déclarés disparu dans l’attente de leur réforme. Parmi les 1 017 véhicules en circulation, 65 ont été identifiés comme devant être réformés, mais circulent toujours.



L’âge moyen des véhicules légers en circulation demeure stable à 10 ans en 2025, tandis que l’âge médian s’établit à 7 ans ; la moitié des véhicules du parc ont été acquis après 2017, traduisant la poursuite du renouvellement du parc automobile du Pays.

Indicateur	2023	2024	2025
Parc automobile (véhicules légers)	944	1052	1084
Véhicules en circulation	801	973	1017
Véhicules en réforme	35	60	50
Hors d'usage - disparus	108	19	17
Age moyen	11 ans	10 ans	10 ans
Age médian	9 ans	7 ans	7 ans

4.6 Equipement en énergie

Tous les services du Pays ont été sollicités dans le cadre du rapport de PR à l’APF. Tous les services ont pu compléter la fiche n°4 relative à la consommation énergétique, pour chacun de leurs locaux à activité de bureau, à quelques