



Papeete, le 28 JUL. 2022

Le président

à

**Monsieur Edouard FRITCH
Président de la Polynésie française**

n° 2022-228

Par porteur avec accusé de réception

Objet : notification des observations définitives et de sa réponse relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la Polynésie française au titre de la stratégie immobilière.

Pièce jointe : un rapport d'observations définitives.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la juridiction sur la gestion de la collectivité de la Polynésie française au titre de la stratégie immobilière concernant les exercices 2016 et suivants ainsi que la réponse que vous y avez apportées.

Je vous rappelle que ce document revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger. Il conviendra de le transmettre au Président de l'Assemblée de la Polynésie française en vue de son inscription à l'ordre du jour de la plus proche réunion de cette assemblée délibérante, au cours de laquelle il donnera lieu à débat.

Dès la tenue de cette réunion, ce document pourra être publié et communiqué aux tiers en faisant la demande.

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

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



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

STRATEGIE IMMOBILIERE de la Collectivité de la Polynésie française

Exercices 2016 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la Chambre le 7 juin 2022.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	3
<i>PARAU PU'ŌHURA'A</i>	5
RECOMMANDATIONS.....	6
INTRODUCTION.....	7
1 LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DU PAYS	9
1.1 Quelques chiffres clefs du patrimoine immobilier.....	9
1.2 La répartition géographique.....	11
1.2.1 La localisation des bâtiments administratifs par archipel.....	11
1.2.2 La mise en œuvre du programme de rénovation des circonscriptions administratives.....	12
1.3 L'inventaire immobilier du Pays : une situation non fiabilisée	13
1.3.1 L'application support de suivi budgétaire et comptable, PolyGF.....	14
1.3.2 Le développement de l'application de gestion patrimoniale, Natira'a Fenua.....	15
2 LA STRATEGIE ET L'ORGANISATION DE LA FONCTION PATRIMONIALE DU PAYS	18
2.1 Le défaut de définition d'une stratégie immobilière au travers d'un schéma directeur	19
2.2 L'éclatement de la gestion patrimoniale entre plusieurs services.....	20
2.2.1 Une répartition peu cohérente en matière patrimoniale.....	20
2.2.2 La gestion patrimoniale conduite par la direction de la santé.....	22
2.3 Une coordination défailante des multiples intervenants en matière patrimoniale	29
2.4 L'absence d'un outil informatique fédérateur.....	31
3 LES FLUX FINANCIERS RELATIFS AU PATRIMOINE IMMOBILIER.....	33
3.1 Les ressources patrimoniales	33
3.1.1 La réglementation en matière de tarification	33
3.1.2 L'évolution à la baisse des ressources domaniales	35
3.1.3 Les cessions immobilières	41
3.2 Les opérations d'investissement liées aux bâtiments du Pays	44
3.3 Les coûts de fonctionnement	47
3.3.1 Les coûts locatifs engagés pour loger ses propres services	47
3.3.2 Les coûts de maintenance et d'exploitation	49
3.3.3 Les coûts liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.....	52
3.3.4 Les coûts en matière de prévention du risque « Incendie »	53
3.3.5 L'objectif de réduction des coûts énergétiques des bâtiments.....	54
4 LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE	57
4.1 Le relogement de la direction des transports terrestres (DTT)	57
4.1.1 Le contexte social du projet de relogement	58
4.1.2 Le mandat confié dans le cadre du projet initial	58
4.1.3 Le choix d'une assise foncière, au titre du projet initial	59
4.1.4 Le changement de projet et ses conséquences financières et patrimoniales	59

4.1.5	La réhabilitation de l'ancien bâtiment de la SAGEP	62
4.1.6	La réalisation du parking	63
4.1.7	Le coût final de l'opération de relogement	64
4.2	Le projet de regroupement des services administratifs, l'opération de construction du bâtiment A3.....	66
4.2.1	Un projet global scindé en trois opérations d'investissement.....	66
4.2.2	La mise en œuvre des programmes d'investissement.....	70
4.3	La situation des logements de fonction.....	76
4.3.1	Le parc des logements de fonction de la collectivité	77
4.3.2	La réglementation applicable en matière de mise à disposition des logements	79
4.3.3	La gestion des logements de fonction, en quelques exemples selon les directions	82
4.3.4	Les dépenses d'investissement destinées aux logements de fonctions	85
ANNEXES	87

SYNTHÈSE

La chambre territoriale des comptes a examiné la politique immobilière conduite par la collectivité de la Polynésie française au cours des exercices 2016 et suivants. Le contrôle a porté sur la connaissance du patrimoine et sa gouvernance, les flux financiers, aussi bien en recettes qu'en dépenses, générés par ce secteur, ainsi que sur des opérations emblématiques conduites par le Pays.

Dans un souci de cohérence et de faisabilité, le périmètre du présent contrôle a été celui des bâtiments, propriétés de la Polynésie française ou issus du parc locatif, abritant les services publics administratifs du Pays, hors établissements publics et autres organismes associant la collectivité.

La Polynésie française dispose d'un patrimoine immobilier qui se caractérise par son ampleur (en nombre de bâtiments et de sites), son hétérogénéité (en termes de nature et d'utilisation), sa dispersion (sur les 5 archipels et sur le territoire métropolitain), son statut d'occupation (propriétaire ou locataire).

Ainsi au 31 décembre 2020, la collectivité de la Polynésie française est une administration composée de 48 services, occupant 767 espaces ou sites, pour 817 bâtiments localisés, pour une superficie des locaux de 182 372 m².

Aujourd'hui, le Pays ne détient aucun applicatif informatique qui lui permet de restituer un inventaire fiable et valorisé de l'ensemble de son patrimoine alors que c'est un niveau d'exigence de base attendu pour la collectivité la plus importante de ce territoire et qui contribue à améliorer son pilotage et sa gestion. Le Pays doit ainsi accentuer ses efforts pour aboutir rapidement à la restitution d'une image fidèle, complète et sincère de son patrimoine.

Par ailleurs, le Pays ne dispose toujours pas de schéma directeur de l'immobilier des services (SDIS) qui synthétise sa stratégie immobilière à moyen terme et organise et planifie les projets de construction et de rénovation des bâtiments. Ce défaut est préjudiciable à un pilotage stratégique d'autant plus nécessaire que la gestion patrimoniale est éclatée entre plusieurs services et qu'un manque de coordination est par ailleurs constaté. Le développement d'un outil informatique fédérateur, dont l'interopérabilité avec les applications métiers serait garantie, permettrait également de disposer d'une base commune et partagée d'informations utiles à la gestion des biens.

En ce qui concerne les flux financiers relatifs au patrimoine, il est observé, à compter de 2020, une baisse significative des recettes aussi bien celles relatives aux redevances domaniales que celles relatives aux revenus des immeubles en raison de la décision du Pays d'exonérer les titulaires de contrats, du paiement de leur droit d'occupation en raison de la crise sanitaire liée à la Covid 19.

Du côté des cessions, la part relative aux immeubles est faible au regard des montants plus significatifs qui concerne les terrains. Demeure toutefois, la situation de bureaux de Nouméa, inoccupés depuis bientôt deux années, et pour lesquels le Pays a intérêt à arbitrer rapidement le devenir.

Les charges de fonctionnement liées à la maintenance et l'entretien régulier des bâtiments sont multiples et occasionnent pour le Pays des coûts fixes, pour certains en augmentation régulière sur la période, dont la maîtrise est un enjeu dans le contexte actuel de tensions financières. Cette action de maîtrise des charges doit également s'étendre aux coûts locatifs engagés pour loger les propres services du Pays avec une progression cumulée de plus d'un tiers entre 2019 et 2021 pour un coût global annuel de près de 350 MF CFP.

Dans ce contexte, la Chambre recommande au Pays de mettre en place un suivi rigoureux et transversal des coûts de fonctionnement (de toute nature) liés au patrimoine immobilier dans le cadre d'actions de maîtrise à définir.

La Chambre, pendant la période sous revue, a analysé quelques projets significatifs décidés par le Pays lors de l'identification d'un besoin en matière de relogement d'une direction ou de regroupement de services administratifs.

A ce titre, l'opération de relogement de la direction des transports terrestres, qui devrait finalement aboutir à la fin de l'année 2022, pour un montant de l'ordre de 1,450 Mds de F CFP, a connu un déroulement chaotique généré par des décisions successives du Pays qui ont bouleversé l'économie initiale du projet, rallongé les délais de réalisation (au total 14 années, sans la réalisation du parking) et renchéri les coûts (notamment par des dépenses inutiles liées au projet initial, des dépenses supplémentaires liées à l'état technique du bâtiment acquis à la SAGEP, et des dépenses maintenues pour les locations annuelles des sites pendant toute l'opération de relogement).

Dans ce type d'opérations significatives d'investissement, la Chambre ne peut que réitérer ses recommandations en matière de bonne définition initiale du besoin, de constance dans les décisions stratégiques et de maîtrise des délais et coûts de réalisation en se garantissant, le plus possible en amont, de l'état technique des bâtiments voués à la réhabilitation.

Enfin, la gestion du parc des logements de fonction, de l'ordre de 200 unités, se pratique de façon tout à fait hétérogène d'une direction à l'autre, laissant perdurer des situations non maîtrisées juridiquement et potentiellement génératrices de risques pour le Pays. Dans un premier temps, un recensement exhaustif et tenu à jour de ce parc permettrait d'établir un état des lieux à partir duquel des actions correctives doivent s'engager.

Seule cette version fait foi.

PARAU PU'ŌHURA'A

Ua hi'opo'a te piha ha'atiti'aifaro faufa'a 'o te fenua i te ture i ni'a i te mau fare 'e te mau patura'a tā te Hau fenua i te tau matahiti 2016 'e tō muri atu. Ua ha'a teie hi'opo'ara'a i ni'a i te faufa'a tupuna 'e tōna fa'aterera'a, te pāhe'e moni, te moni 'api 'e te moni ha'amau'a ato'a tei 'ite hia nō teie pae, e ni'a ato'a i te tahi mau tapura'a pihi.

Ua fa'a'ati teie hi'opo'ara'a i te mau fare tahua, te mau fatura'a 'a te Hau fenua aore ra te mau piha/fare tarahu, tei noho nei i te mau rohira'a no te ta'ato'ara'a 'o te Hau fenua, ma te tatara i te mau pū 'e fa'ari'i nei i te hui'atira'e te tahi mau pu 'e 'apiti nei.

'E faufa'a te mau faufa'a fare tā te Hau fenua nō tōna rahira'a (mai te numera 'o te fare tahua 'e te mau ti'ara'a), nō tōna raura'a mai te huru 'e te fa'a'ohipara'a), nō tōna purera(i ni'a i te pae ta'amotu 'e i te fenua farani), tōna huru fatura'a (fatu fare/fenua aore ra tarahu).

Nō reira i te 31 nō titema 2020, 'e 48 pū tā te Hau fenua, i roto 'e 767 vahi, i roto 'e 817 fare tahua nō te hō'ē rahira'a 'e 182 372 metera tūea.

I teie mahana, aita e moiha'a numera pāpū tā te Hau fenua nō te tapa'o 'e nō te ha'afau'a i tāna mau fatura'a fenua. Oia ra, e anira'a ha'iha'i roa teie nō te hō'ē fenua mai tō tātou ei au nō te ha'amaita'i i tana terera'a 'e tana mau ha'amau'ara'a. E ti'a ia te Hau feua i te tauto'o fa'ahou ā nō te fā mai i te hō'ē tapurara'a 'e te ho'e fa'a'ohipara'a papu i tana fatura'a.

Hou atu, Aita e tapura atura hia nā te Hau fenua i te fa'atere i te mau faufa'a fenua 'o te mau pū (SDIS). Na teie tapura fa'anahora'a e ha'apoto i te mau perera'a e rave hia i te tau piri 'e, e opua i te mau patura'a 'e te mau tata'ira'a 'o te mau fare tahua. E ha'afifi teie ohipa i te fa'aterera'a, rahi roa atu nō te mea e raverahi mau pū 'e ha'apa'o nei i teie mau faufa'a. E tano ia ha'mau hia hō'ē mauha'a numeri no te 'apiti i te ta'ato'a 'o te mau faufa'a fenua i roto i te hō'ē noa moiha'a.

Mea rahi te mau hōpoi'ā fa'aterera'a ('atu'atura'a pinepine 'o te mau fare tahua). 'E rahi ato'a te mau hāmau'ara'a tāmau tei mara'a noa 'e tei faufa'a e fa'atano i teie mau mahana fifi nō te pae 'o te moni. E ti'a ato'a ia fa'atere hia teie fa'atanora'a i ni'a i te mau ha'amau'ara'a tarahu fare/piha nō te mau pū 'a te Hau fenua. Oia ho'i, ua tata'i hō'ē teie hamau'ara'a mai te matahiti 2019 tae roa atu i te matahiti 2021 nō te hō'ē faito 350 mirioni farane i te matahiti hō'ē.

Nō reira, te a'o nei te pū i te Hau fenua ia ha'amou hia i te hō'ē tuatapapara'a vī a'e 'e i ni'a i te mau ohipa ato'a nō te pae 'o te fa'aterera'a (te mau fa'aterera'a ato'a) tei piri i te faufa'a fenua nō te fa'atano.

Nō te fa'ahōpe'a, Mea tā'ā'ē roa te fa'anahora'a 'e te 'operera'a 'o na 200 fare fa'ata'a ta te Hau fenu, ia au i te mau pū tata'itahi. E riro teie 'ohipa i te ha'afifi i roto i te tau i te Hau fenua, aore ra te ha'afifi a'ena nei teie mau ha'a i te Hau fenua i te pae 'o te ture.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1 : Compléter, maintenir et améliorer, dès 2022, l'inventaire du patrimoine immobilier du Pays.

Recommandation n° 2 : Se doter à compter de l'année 2023 d'un plan pluriannuel d'investissement pour les structures patrimoniales liées à la santé.

Recommandation n° 3 : Dès 2022, coordonner et piloter le domaine immobilier afin de favoriser une vision transversale et partagée des enjeux.

Recommandation n° 4 : Développer à compter de 2023 une base unique informatisée des bâtiments du Pays et organiser son interopérabilité avec les applications métiers déjà existantes.

Recommandation n° 5 : Optimiser dès 2022, les conditions d'occupation de l'immeuble sis 28 boulevard Saint Germain en dégagant de nouveaux espaces à louer.

Recommandation n° 6 : Mettre en place dès 2022 un suivi rigoureux et transversal des coûts de fonctionnement (de toute nature) liés au patrimoine immobilier dans le cadre d'actions de maîtrise à définir.

Recommandation n° 7 : Recenser et tenir à jour en 2022 un inventaire précis et exhaustif des logements de fonction consentis par la collectivité au profit de ses agents.

INTRODUCTION

L'examen de la politique en matière immobilière conduite par la collectivité de Polynésie française a été inscrit au programme 2021 de la chambre, pour les exercices 2016 à 2021. La chambre territoriale des comptes de Polynésie Française est compétente pour cet examen de gestion, en application des dispositions de l'article L.O 272-12 du code des juridictions financières.

C'est la première fois que la Chambre ouvre un examen de gestion portant sur la « Stratégie immobilière de la Polynésie française ». Toutefois des recommandations dans le domaine connexe des affaires foncières ou à l'occasion de l'examen de contrôles de gestion organiques ont déjà été faites par la chambre.

Ainsi, en 2008 puis en 2016, la chambre a procédé à l'examen la politique menée par la collectivité dans le domaine des affaires foncières. Dans le cadre de son dernier rapport, quatre recommandations avaient été émises, dont notamment la nécessité de rénovation de son dispositif foncier, en définissant sa stratégie en matière foncière et en mettant à jour la règlementation relative à la propriété publique.

De plus, en 2018, dans le cadre de l'examen de la gestion de la délégation de la Polynésie française à Paris, la chambre a recommandé au Pays d'optimiser avant 2019 l'utilisation de l'immeuble du 28 boulevard Saint Germain grâce à une gestion appropriée des espaces pouvant générer une nouvelle recette de locative.

Enfin, en 2019, le rapport de la chambre sur la politique de la santé a souligné que l'amélioration de la santé dans les archipels nécessite que la direction dispose d'outils adaptés. Ainsi devant le constat d'un patrimoine immobilier non suivi (non connu précisément, non entretenu, impropre à sa destination finale), la chambre a recommandé de formaliser en 2019 un plan pluriannuel d'investissement du patrimoine dans le domaine de la santé.

Le suivi de ces recommandations est présenté dans les parties afférentes du présent rapport.

Dans un souci de cohérence et de faisabilité, le périmètre du présent contrôle est celui des bâtiments, propriétés de la Polynésie française ou issus du parc locatif, abritant les services publics administratifs du Pays, hors établissements publics et autres organismes associant la collectivité.

Par courrier n°2021-389 en date du 12 août 2021, l'ouverture de l'examen de la gestion de la collectivité de Polynésie a été notifiée au président du gouvernement, M. Edouard FRITCH. Le président a désigné, par courriel du 18/08/2021, M. Tearii ALPHA, ministre en charge du domaine comme représentant du Gouvernement, avec qui s'est tenu l'entretien de début de contrôle le 24 août 2021.

Plusieurs questionnaires ont été adressés dans le cadre de ce contrôle et des réunions de travail ont eu lieu avec de nombreux services du Pays sollicités en raison de leur intervention dans la politique immobilière.

Ainsi, la recherche et la fiabilisation des données a nécessité un long travail de compilation de réponses partielles, non structurées et parfois contradictoires.

Bien que le Pays ait estimé avoir mobilisé ses agents, notamment ceux de la direction des affaires foncières (DAF), pour produire les tableaux recensant l'information attendue, la chambre a dû procéder au retraitement quasi-automatique des données afin d'aboutir à leur fiabilisation.

L'entretien de fin de contrôle, prévu à l'article L.272-61 du code des juridictions financières, a eu lieu le 18 février 2022 avec Monsieur le Vice-Président du gouvernement de la Polynésie française, M. Jean-Christophe BOUISSOU, désigné par courriel du 15 février 2022 en raison de l'empêchement de Monsieur le Président Edouard FRITCH.

A l'issue du délibéré qui s'est tenu le 4 mars 2022, la Chambre territoriale des comptes a arrêté ses observations provisoires. Elles ont été notifiées à l'ordonnateur en fonctions M. Edouard FRITCH, le 21 mars 2022, par courrier remis le jour même par porteur.

En outre, des extraits du rapport ont été notifiés le même jour à deux tiers mis en cause.

En application des dispositions de l'article L.272-47 du code des juridictions financières, le délai imparti pour les réponses aux observations provisoires était de deux mois.

Après avoir procédé à l'analyse des réponses de l'ordonnateur et des tiers mis en cause, la Chambre a délibéré le 7 juin 2022 les observations définitives reproduites ci-après.

Transmises à l'ordonnateur en exercice, celui-ci a usé de son droit de réponse dans le délai d'un mois imparti à l'article L. 272-66 du code des juridictions financières.

1 LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DU PAYS

La Chambre s'est livrée à un travail de compilation d'informations afin de pouvoir dresser une présentation du patrimoine immobilier du Pays. Elle a, pour se faire, collationné des documents de nature fort diverse, sachant qu'aucun recensement exhaustif et à jour, n'est disponible dans les services du Pays.

La consolidation des données dans l'application de gestion domaniale « Natira'a Fenua » mis en œuvre par la direction des affaires foncières (DAF) n'a pas encore aboutie. Une restitution est pour l'heure prévue, par le Pays, mi 2022.

1.1 Quelques chiffres clefs du patrimoine immobilier

La Polynésie française dispose d'un patrimoine immobilier qui se caractérise par son ampleur (en nombre de bâtiments et de sites), son hétérogénéité (en termes de nature et d'utilisation), sa dispersion (sur les 5 archipels et sur le territoire métropolitain), son statut d'occupation (propriétaire ou locataire).



Source : CTC d'après données fournies par la collectivité de la PF

Dans le cadre de son rapport annuel à l'Assemblée de la Polynésie française, le président de la Polynésie française, dresse sommairement (sous forme de listes et graphiques) la situation du parc immobilier du Pays en 2020. Cette présentation est scindée en deux parties, la première concerne les services administratifs du Pays et la seconde précise l'état de l'immobilier de ses établissements publics (*hors établissements publics locaux d'enseignement, EPLE*).

Ainsi au 31 décembre 2020, la collectivité de la Polynésie française est une administration composée de 48 services, occupant 767 espaces ou sites, pour 817 bâtiments localisés, pour une superficie des locaux de 182 372 m².

Toutefois, en cours de l'instruction, la DAF a porté à la connaissance de l'équipe de contrôle, qu'ultérieurement à la publication du rapport du président, il a été établi¹, après une première consolidation des données², une situation rectificative modifiant sensiblement les données portant sur le décompte du nombre de bâtiments (plus que 352 bâtiments localisés au lieu des 817 bâtiments annoncés).

Ce nouvel état, qui a fait l'objet d'une communication en conseil des ministres en septembre 2021, n'est toutefois pas encore finalisé car des bâtiments n'auraient pu être correctement géo localisés.

La Chambre regrette la communication de données peu ou non fiabilisées et demande surtout au Pays de porter à la connaissance de l'Assemblée une information complète et certaine.

En outre, parmi les bâtiments occupés, tous ne sont pas propriétés du Pays. Ainsi, selon le rapport 2020 du Président à l'APF, 22 services sont logés dans un parc locatif au sein de 38 bâtiments, donnant lieu à la signature de baux pour une superficie cumulée de 46 113 m² et un montant annuel de 462 MF CFP en 2020. 47% des prises à bail sont situées à Papeete, elles représentent de l'ordre de 400 MF CFP par an, soit 84% du budget total alloué aux locations. Plus de la moitié des bailleurs des immeubles situés sur la commune de Papeete sont des sociétés civiles immobilières pour lesquelles la chambre n'a pas eu les moyens d'investiguer sur l'ensemble des associés afin de déterminer si des risques juridiques pouvaient exister.

Néanmoins, ces éléments, dont l'analyse détaillée sera évoquée plus avant dans le rapport, ont dû être retraités par la Chambre, pour exclure les locations des terrains nus ainsi que l'immeuble destiné à la quarantaine, durant la crise sanitaire. Dès lors et au terme de l'exercice 2021, ce sont 18 services et plus de 600 agents, qui sont logés dans un parc locatif d'une superficie globale de 20 892 m², pour un coût global annuel de près de 350 MF CFP.



Source : CTC d'après données fournies par la collectivité de la PF

¹ Etat de l'immobilier des services et des établissements publics du Pays, n°19742/VP/DAF du 10 septembre 2021.

² La consolidation des données est réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de l'application informatique de gestion domaniale « Natira'a Fenua ».

En ce qui concerne la répartition géographique du patrimoine, l'archipel de la Société regroupe 91% des services administratifs du Pays. Seulement trois services, la direction de l'aviation civile (DAC), la direction de l'équipement (DEQ) et la direction de la santé (DSP) sont présents dans tous les archipels. La Délégation de la Polynésie française représente le Pays à Paris.

En outre, le Pays compte 22 établissements publics (13 EPA & 9 EPIC), situés sur 607 espaces ou sites, comportant 497 bâtiments localisés, pour une superficie des locaux de 287 791 m². Les établissements occupant le plus de surface de locaux sont le CHPF, le Port autonome de Papeete et l'OPT. Ils représentent à eux trois 64% des locaux occupés par les établissements publics.

En complément, les 35 EPLE, dont les surfaces cumulées ne sont pas précisées, accueillent, au 31 décembre 2020, dans 942 classes, 22 675 élèves dont 2 221 internes, ainsi que 3 297 agents (*enseignants, personnels administratifs et techniques*).

1.2 La répartition géographique

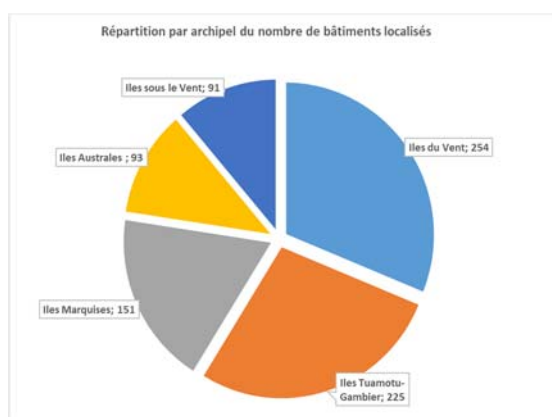
La présence territoriale des services du Pays dans les archipels est couplée avec celle des bâtiments, support de leur activité. Cette présence qui permet de délivrer, au plus près des populations, des services de proximité, complexifie la gestion du patrimoine et en renchérit le coût.

1.2.1 La localisation des bâtiments administratifs par archipel

Au 31 décembre 2020, comme précisé dans le rapport du Président de la Polynésie à l'APF, le recensement du parc immobilier utilisé par les services administratifs, fait état de 767 occupations pour 817 bâtiments localisés, dont la répartition par archipels se présente comme suit :

Tableau n° 1 : Répartition par archipel, du nombre de bâtiments localisés

Secteur géographique	Nombre de bâtiments localisés *
Archipel des Iles du Vent	254
Archipel des Tuamotu-Gambier	225
Archipel des Marquises	151
Archipels des Australes	93
Archipel des Iles sous le Vent	91
TOTAL*	814
<i>(*) Sauf bâtiment hors PF</i>	



Source : Rapport du Président de la Polynésie française à l'APF – Etat des Moyens

Les services occupant le plus de locaux, eu égard aux besoins de leur activité et/ou à leur présence sur de nombreuses îles, sont :

- la direction de l'équipement avec 125 occupations, pour 300 bâtiments localisés d'une superficie totale de 60 954 m² soit 33% de la superficie globale de l'ensemble des bâtiments du Pays ;
- la direction de l'agriculture avec 192 occupations, pour 150 bâtiments (24 062 m²) ;
- la direction de la santé avec 141 occupations, pour 116 bâtiments (5 894 m²) ;
- la direction de l'aviation civile avec 81 occupations, pour 77 bâtiments (6 418 m²).

Par ailleurs le Service des moyens généraux, présent uniquement sur l'île de Tahiti, occupe une superficie 16 322 m², pour 8 occupations, dans 6 bâtiments localisés.

1.2.2 La mise en œuvre du programme de rénovation des circonscriptions administratives

L'administration de la Polynésie française se compose de services administratifs organisés en directions centrales avec leurs éventuelles subdivisions déconcentrées ou en circonscriptions³, qui opèrent dans chacun des archipels. Les directions de l'aviation civile (DAC), de l'équipement (DEQ), de l'agriculture (DAG) et de la santé (DSP) sont les seuls services présents sur tous les archipels.

Si la subdivision est, dans un archipel, l'élément déconcentré d'un service administratif, la circonscription est, dans ces archipels, un service administratif, à part entière, dirigé par le *Tavana Hau*.

Les circonscriptions sont chargées, tout d'abord, *de proposer et mettre en œuvre la politique des autorités de la Polynésie française en matière d'administration et de développement des archipels confiée à leur ministère de tutelle.*

³ Délibération n° 2001-72 APF du 5 juillet 2001 portant création des circonscriptions des îles Sous-le-Vent, des îles Tuamotu et Gambier, des îles Marquises et des îles Australes

Ensuite, conformément aux dispositions de la délibération relative à leur création, *elles animent et coordonnent les actions de l'ensemble des subdivisions déconcentrées*. En outre, *elles conduisent en propre, et en collaboration avec les subdivisions déconcentrées, une action en faveur du développement économique, social et culturel*.

Enfin, *elles apportent, le cas échéant avec les subdivisions déconcentrées, leur concours et leur appui technique aux projets de développement économique, social et culturel des communes et des établissements publics qui en font la demande*.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration et efficacité des services du Pays à l'échelle déconcentrée, la collectivité a lancé un programme de rénovation des circonscriptions ainsi que leur intégration au projet visant à améliorer la qualité des services.

A ce titre, le projet de construction d'une nouvelle cité administrative à Tubuai pour y accueillir le siège de la circonscription des Australes devrait aboutir à l'horizon 2025.

L'avancement de ce projet reste néanmoins dépendant des capacités de financement du Pays dans un contexte de crise sanitaire. Au moment du contrôle, le Pays estime le coût prévisionnel de ce projet à 500 MF CFP avec le vote d'une première AP de 50 MF CFP. Des études programmatiques ont déjà été réalisés (*recensement des besoins, schéma fonctionnel de la cité administrative, ...*) et la maîtrise d'ouvrage déléguée a été confiée à la direction de l'équipement qui vient de lancer en janvier 2022 un appel public à la concurrence pour le choix d'un maître d'œuvre.

Par ailleurs, pour l'archipel des Iles sous le Vent, le projet d'une nouvelle construction pour accueillir la circonscription, actuellement localisée à Raiatea, est en phase de maturation. Le coût prévisionnel, annoncé par le Pays, devrait s'établir entre 500 et 750 MF CFP en fonction des missions et de l'emplacement choisi.

L'état de vétusté du bâtiment actuel, le besoin d'augmenter la superficie des locaux afin d'y accueillir de nouveaux services et permettre une centralisation de l'activité administrative au service de la population, motivent ce projet futur.

Le lancement de la phase programmatique est prévu pour 2022, pour une livraison à l'horizon 2027. Dans cette attente, la rénovation de l'actuelle cité administrative et son optimisation font l'objet d'un travail collaboratif entre la circonscription et le Pays.

1.3 L'inventaire immobilier du Pays : une situation non fiabilisée

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 47-2 de la Constitution⁴, indiquent les principes fondamentaux que doivent respecter les comptes publics, à savoir que « *les comptes des administrations publiques sont réguliers et sincères. Ils donnent une image fidèle du résultat de leur gestion, de leur patrimoine et de leur situation financière* ».

⁴ Constitution de la 5^{ème} République française du 4 octobre 1958 (art.47-2).

L'application combinée des articles 116 et 118 de la délibération 95-205 AT du 23 novembre 1995⁵ modifiée, dispose que « *la comptabilité de la Polynésie française [...] a pour objet la description et le contrôle des opérations ainsi que l'information des autorités de contrôle et de gestion. A cet effet, elle est organisée en vue de permettre la connaissance de la situation du patrimoine [...]* ». Elle retrace notamment « *les mouvements du patrimoine et des valeurs d'exploitation* ».

Ainsi la tenue d'un inventaire immobilier, qui relève d'une obligation budgétaire, comptable et financière, consiste à recenser l'ensemble des biens immobiliers détenus par le Pays puis à les valoriser dans ses comptes.

Aujourd'hui le Pays ne détient aucun applicatif informatique qui lui permet de restituer cet inventaire fiable et valorisé alors même que cette difficulté a déjà fait l'objet d'une alerte détaillée, en 2010, dans un rapport d'experts externes commandé par le Pays⁶.

En conséquence, la demande par la Chambre de production d'un inventaire exhaustif des biens immobiliers du Pays, déjà présente dans son rapport antérieur publié en 2016, n'a pu être, une nouvelle fois, honorée lors du présent contrôle.

Deux applicatifs informatiques actuels délivrent des informations partielles.

1.3.1 L'application support de suivi budgétaire et comptable, PolyGF

La liste des immobilisations recensée depuis l'application PolyGF ne peut être fournie par la collectivité en raison de son caractère non fiable. La collectivité relève même « *que la fiabilisation de cet état est un objectif poursuivi par l'ordonnateur et le comptable depuis plus de 20 ans et a donné lieu à d'importants travaux de sécurisation des données* ». Toutefois, au terme de l'exercice 2021, ces travaux ne sont pas encore terminés.

Au 31 décembre 2021⁷, le montant cumulé des immobilisations acquises au sous chapitre 90104 « *Bâtiments du Pays* »⁸, s'établit à plus de 5,869 Mds de F CFP, dont 4,315 Mds de F CP au titre des constructions et 0,498 Mds de F CFP au titre des frais d'études. Le solde, soit un peu plus de 1 Md de F CFP, étant consacré à l'acquisition de matériaux, l'aménagement et le gros entretien de locaux de cette partie du patrimoine immobilier du Pays.

Sur un plan budgétaire et comptable, la collectivité s'appuie depuis les années 2000 sur l'application financière et comptable « *PolyGF* » créée, déployée et mise à jour par le service informatique du Pays. Elle comporte un volet spécifique à la « *gestion du patrimoine* ». La saisie d'un nouveau bien et de ses accessoires, à l'occasion de la liquidation d'une dépense

⁵ D. n° 95-205 AT du 23 novembre 1995 portant adoption de la réglementation budgétaire, comptable et financière de la Polynésie française et de ses établissements publics.

⁶ Rapport de mission d'assistance à la Polynésie française, de septembre 2010, établi conjointement par l'Inspection générale des finances, l'Inspection générale de l'Administration et l'Inspection générale des affaires sociales. Ce rapport est communément intitulé « Rapport BOLLINET », du nom de l'inspectrice générale des finances, Mme Anne BOLLINET, qui a conduit les travaux de cette mission. Cf. Annexe I §3 Les comptes de la Polynésie française ne reflètent pas sincèrement ses charges et ses actifs réels.

⁷ Sur la base de l'extraction PolyGF intitulée Restit30

⁸ Ne relèvent pas de ce programme les actions concernant les bâtiments spécifiques tels que les hôpitaux, dispensaires, lycées, collèges, ateliers spécialisés.

en investissement, permet d'incrémenter un numéro d'inventaire et de fait la mise à jour du patrimoine.

Dans le cadre du plan stratégique de réforme de la gestion des finances publiques (RGFP⁹), le plan d'actions n°1, déroulé sur la période 2018-2019, prorogé en 2020 en raison de la crise sanitaire, recense deux fiches-actions dédiées au patrimoine. L'une d'elles, consiste à réaliser le guide des opérations d'inventaire. L'application PolyGF et son volet gestion du patrimoine, étant le principal support d'enregistrement de ces opérations.

Le guide, composé de 3 tomes¹⁰, est le fruit d'un travail collaboratif, réalisé par la direction du budget et des finances (DBF), la DAF et la Paierie. Comme précisé en son préambule, ce guide « *doit permettre de répondre au besoin du pays de disposer d'un document de synthèse en matière de procédure de gestion et de comptabilisation des immobilisations* ». Les principes et procédures, recensés dans ce cadre, sont issus « *des documents publics publiés en 2014 par le comité national de fiabilité des comptes locaux* » et des réflexions et travaux du groupe de travail « *comptabilité patrimoniale et inventaire* ».

Il recense 23 fiches détaillant les principes généraux, procédures et logigrammes (chaînes de traitements), afin d'organiser les opérations d'entrée ou de sortie du patrimoine (*acquisition, échange, mise à disposition, donation, cession, affectation, vente, déclassement, réforme, sinistre, etc...*).

Sa diffusion auprès des référents ad hoc, de chaque service, est prévue début 2022. Une formation devrait également être organisée afin de faciliter l'appropriation par les référents de ces nouvelles procédures. Cet accompagnement apparaît essentiel aux rédacteurs du guide.

Quant à l'autre fiche action, elle consiste en l'établissement d'un plan de fiabilisation des données relatives au patrimoine dont la réalisation serait confiée à un cadre A qui devrait prendre ses fonctions au sein de la DBF au début de l'année 2022.

Au cours de la prochaine période 2021-2024, d'autres actions incluses dans le plan d'actions n°2 du projet de réforme de la gestion des finances publiques (RGFP¹¹) s'intéresse à nouveau au domaine du patrimoine en ayant notamment pour objectif de formaliser l'organisation administrative dédiée à la gestion du patrimoine et de mettre en place un outil performant pour sa gestion.

1.3.2 Le développement de l'application de gestion patrimoniale, Natira'a Fenua

Sous l'égide de la DAF, la collectivité recherche depuis plusieurs années (annonce faite en 2016) une application « *modernisée* » de gestion du patrimoine immobilier de la Polynésie française. En septembre 2017 une première procédure d'appel d'offres ouvert a été lancée, elle a cependant été déclarée sans suite en 2018, en raison d'un avis défavorable de la commission consultative des marchés.

⁹ Délibération 2017-20 APF du 9 mars 2017.

¹⁰ Tome 1 : Recueils des fondamentaux – Tome 2 : Recueil des procédures et annexes – Tome 3 : Recueil des références réglementaires.

¹¹ Délibération 2017-20 APF du 9 mars 2017.

Sous l'égide du nouveau code des marchés publics de la Polynésie française, un nouvel appel d'offres ouvert a été lancé en août 2018, pour le développement de la future application de gestion du domaine immobilier de la Polynésie française baptisée « *Natira'a Fenua* ».

L'objectif affiché de la mise en œuvre de cette application, est d'avoir une vision claire et fiable du patrimoine avec notamment la consolidation des autorisations en cours et la création de bases de données SIG¹². Selon la DAF, cet applicatif permettra une gestion commune et uniformisée, par tous les gestionnaires, issus des différents services administratifs, de l'ensemble du domaine immobilier du Pays. De même, l'application est appelée à devenir le point d'entrée unique des usagers de ce patrimoine.

Dans sa réponse, le président du Pays a tenu à souligner qu'un travail conséquent a été mené par la DAF pour regrouper et pour consolider au sein d'une base de données unique les informations d'occupation et de localisation de chaque service administratif.

Ainsi la dernière mise à jour de ces informations, recensées au sein de l'applicatif « *ArcGis online* » établi depuis 2020 est intervenue en janvier 2022. Destinées à alimenter l'outil central « *Natira'a Fenua* », les données issues de ce module applicatif complémentaire, devraient y être transférées à la fin du 1^{er} semestre 2022.

La chambre acte ces évolutions et demande que le délai annoncé de mise en place soit respecté.

Le marché¹³ public afférent, passé avec la société métropolitaine SWORD SA, a été conclu en juillet 2019, avec une durée de réalisation prévue de 20 mois. Une partie des prestations étant sous traitée par la société locale Innovative Digital Technologies (IDT).

Evoquant la crise sanitaire et les difficultés rencontrées lors de l'exécution du marché, la collectivité a été contrainte de passer un avenant¹⁴ à ce marché qui a été conclu le 5 mai 2021. Cet avenant s'est avéré, selon le Pays, nécessaire à la sécurisation du calendrier, à l'ajustement de l'enveloppe financière dédiée et à la prise en compte d'adaptations en raison de la complexité réelle de certains processus sous-estimés dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP).

En effet, la validation des livrables et les échanges entre le titulaire et les équipes de la DAF, du service informatique (SIPF) et du titulaire, perturbés par l'éloignement, le décalage horaire et les délais de réponses aux questionnaires, ont occasionné des retards, et conduit le comité de pilotage de mars 2020 à convenir d'un délai supplémentaire de 4 mois.

Avant même qu'un avenant puisse formaliser cette première cause de retard, les mesures liées à l'épidémie sont intervenues. Aussi, le déroulement du projet a été à nouveau ralenti et les ateliers fonctionnels n'ont pas pu être organisés dans des conditions optimales. En outre, le chef de projet informatique a été mobilisé sur un autre projet du Pays, estimé prioritaire. Les ressources du SIPF, permettant la mise en place de l'environnement accueillant l'application, n'étaient dès lors plus disponibles, une partie de l'année. De fait, à la sortie du confinement, le comité de pilotage de juillet 2020 a dû acter un décalage supplémentaire de 3 mois.

¹² Système d'information géographique.

¹³ Marché n° 4506/MED du 8 juillet 2019, Suivi par la DAF et le SIPF en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

¹⁴ Avenant n°3117 du 5 mai 2021.

Au moment de la conclusion de l'avenant, la première livraison n'avait pas été validée car l'environnement de test n'était pas encore disponible et certaines fonctionnalités n'avaient pu être entérinées. Les ateliers ont fait remonter des besoins plus précis dont la complexité avait été sous-évaluée par le titulaire, compte tenu notamment d'une description non exhaustive dans le CCTP. Selon le Pays, ces fonctionnalités nécessaires pour une utilisation optimale de l'outil ne modifieraient pas le périmètre initial. Il a également été convenu que la prestation de fourniture de la licence Alfresco avec la maintenance prévue dans le DPGF, soit retirée du périmètre du marché. En effet l'application Natira'a fenua doit s'interfacer avec l'outil de Gestion Electronique de Documents (GED) centralisée du SIPF.

Face aux importants désaccords des parties, sur la notion d'écart vis-à-vis du périmètre du marché et des problématiques sur la gestion du projet et à leurs incidences sur l'avancement du projet et sur les sommes d'ores et déjà engagé, le titulaire du marché a fait réaliser un audit interne, pour mettre en place un plan d'actions afin d'éviter toute nouvelle dérive du projet.

A la réception des résultats de l'audit, le COPIL de mars 2021 a dû valider un délai supplémentaire d'exécution du marché de 15 mois (*dont les 7 mois déjà convenus lors des COPIL précédents*). Selon le Pays, des mesures ont été prises, pour sécuriser le nouveau calendrier et la qualité du produit. L'organisation a également été revue, avec l'amélioration de la communication et de la collaboration entre le prestataire et l'équipe projet DAF/SIPF.

Ainsi la durée du marché a été portée à 35 mois. Si le retrait de l'acquisition des licences a permis la réduction du coût du marché de près de 2,4 MF CFP, les nécessaires adaptations des fonctionnalités de l'outil ont occasionné un surcoût de l'ordre de 13 MF CFP HT. Au final, le prix global et forfaitaire TTC passe de 124,17 MF CFP à 138,76 MF CFP, soit une augmentation de 14,58 MF CFP (+11,74%).

Tableau n° 2 : Situation des modifications du marché de prestation

Prestation pour le développement de l'application Natira'a Fenua		Marché n° 4506/MED du 8 juillet 2019	Avenant n°3117 du 5 mai 2021
1	Durée	20 mois	35 mois
	Mise en service	Avril 2021	Juillet 2022
2	Déduction du montant des licences et maintenance	2 386 634 XPF	0
3	Prix global et forfaitaire HT	109 889 579 XPF	122 795 427 XPF
	Prix global et forfaitaire TTC	124 175 224 XPF	138 758 833 XPF

Source : CTC d'après les données fournies par la DAF

Cette opération bénéficie d'une subvention de l'Etat dans le cadre du Fonds exceptionnel d'investissement au titre de l'exercice 2019. Par convention n°49-19 du 12 août 2019, l'Etat et le Pays cofinancent, à part égale, de l'opération intitulée «*Réalisation et amélioration informatiques pour la gestion foncière de la Polynésie française*», pour un montant de 2,5 M€ soit 298,33 MF CFP. L'opération porte sur la conception et déploiement d'un système d'information composé de deux applications : *Natira'a fenua* (gestion du domaine immobilier) et *Otia* (gestion du cadastre).

Selon les dernières informations recueillies la mise en service du logiciel, prévue initialement en avril 2021, serait finalement, attendue pour juillet 2022.

La Chambre observe les ajustements successifs et multiples des besoins et du cahier des charges en cours d'exécution et appelle à plus de professionnalisme dans la conduite de ces projets.

Dans sa réponse la collectivité a justifié les difficultés rencontrées dans la conduite du projet, par la multiplicité des services gestionnaires concernés, par l'évolution constante des besoins et de la réglementation, par les conséquences du contexte sanitaire et enfin par des adaptations consécutives à la nomination des chefs de projets.

De même elle a tenu à souligner que les services moteurs de ce projet, assurent en parallèle, le suivi de deux marchés connexes portant d'une part sur l'harmonisation des tarifs d'occupation et d'utilisation du domaine public et d'autre part sur les systèmes d'information géographique.

La chambre consciente de ces difficultés n'en appelle pas moins le Pays à aboutir rapidement à la production d'un inventaire fiable et exhaustif.

Conclusion du point 1.3

La mise à jour de l'inventaire des biens est indispensable afin de pouvoir disposer des informations nécessaires à la conduite d'une véritable politique immobilière.

La Chambre rappelle que la tenue de l'inventaire du patrimoine foncier et immobilier est une des premières missions assignées à la DAF au titre de sa gestion du domaine. Elle recommande ainsi au Pays d'accentuer ses efforts pour aboutir rapidement à la restitution d'une image fidèle, complète et sincère de son patrimoine. C'est un niveau d'exigence de base attendu pour la collectivité la plus importante du Territoire. Cela contribue également à améliorer son pilotage et sa gestion.

Recommandation n° 1 : Compléter, maintenir et améliorer, dès 2022, l'inventaire du patrimoine immobilier du Pays.

Dans sa réponse, le Pays précise qu'il prend acte de la recommandation et qu'il poursuit la consolidation de l'inventaire de son patrimoine, ce que la chambre ne peut qu'encourager.

2 LA STRATEGIE ET L'ORGANISATION DE LA FONCTION PATRIMONIALE DU PAYS

La fonction patrimoniale n'existe pas dans l'administration du Pays. Le patrimoine est avant tout le support des politiques sectorielles conduites par la collectivité. Le caractère, par nature transversal du domaine du patrimoine immobilier, n'est pas pris en considération par la collectivité. La DAF, bien que son arrêté d'organisation de 2020 le précise (*le service est chargé de proposer, de concevoir, de coordonner, de mettre en œuvre et d'évaluer les politiques*

publiques en matière foncière et domaniale)¹⁵ n'occupe pas en réalité un rôle de chef d'orchestre mais intervient par défaut dans le sens où elle est gestionnaire des biens immobiliers qui ne relèvent pas expressément d'un autre service du Pays.

Ainsi, plusieurs services interviennent en tant que gestionnaire du patrimoine immobilier et plus largement encore chaque direction utilisatrice du patrimoine en devient peu ou prou un gestionnaire.

2.1 Le défaut de définition d'une stratégie immobilière au travers d'un schéma directeur

Le pays ne dispose pas de schéma directeur de l'immobilier des services (SDIS) qui synthétise sa stratégie immobilière à moyen terme et organise et planifie les projets de construction et de rénovation des bâtiments.

Une première tentative pour se doter d'un schéma directeur s'est soldée en 2018 par un échec (appel d'offre infructueux) de la procédure de consultation engagée. Lors d'un second appel d'offres, en 2020, il a été décidé de retirer la partie liée aux constructions bâties du périmètre de la consultation.

Très récemment, afin d'aider à la formalisation de ce document d'orientations stratégiques, la collectivité a de nouveau lancé une procédure de consultation pour le recrutement d'un bureau d'étude. La démarche pilotée par la direction de la modernisation et des réformes de l'administration (DMRA) avec le soutien de la DAF et de la DEQ repose sur l'obtention d'un diagnostic qui s'appuie sur une connaissance globale et fiable des actifs immobiliers de la collectivité pour ensuite aboutir à l'élaboration de scénarii prospectifs avec simulation financière en coût global. Ce schéma est inscrit dans le plan de relance 2021-2023. Une AP de 35 MF CFP votée à cet effet lors de la troisième délibération budgétaire modificative intervenue en juillet 2021 est dotée de 20 MF CFP en crédits de paiement.

La collectivité a acté 8 grands principes pour asseoir la démarche visant à l'élaboration de ce schéma :

- 1 : privilégier l'hébergement des services administratifs dans le parc immobilier du Pays afin de diminuer les prises à bail du Pays ;
- 2 : assurer des regroupements fonctionnels par missions ou activités cohérentes au sein d'un même bâtiment pour d'une part simplifier des démarches des usagers et d'autre part générer une dynamique entre services et mutualiser des fonctions supports ;
- 3 : poser des standards d'occupation au regard des activités ou des fonctions des occupants ;

¹⁵ Art.1- Arrêté n°2532 CM du 18 décembre 2020 portant organisation de la direction des affaires foncières.

- 4 : rechercher une mutualisation des espaces pour réduire la consommation d'espaces (mise en commun des salles de réunion, des cafeterias, espaces de coworking, locaux techniques) ;
- 5 : penser usages et usagers pour la répartition des entités au sein d'un même bâtiment en répartissant les services dans les étages en fonction de la circulation des usagers de chaque entité ;
- 6 : proposer un fonctionnement standardisé pour une organisation revisitée des services administratifs ;
- 7 : prendre en compte le « bien-être » des agents dans une dimension architecturale se traduisant à la fois par la qualité de vie et des espaces, que par de nouveaux espaces (salle de détente, salle de sport) ;
- 8 : garantir l'impact environnemental des bâtiments et leur durabilité en intégrant les projets de construction dans le tissu urbain existant pour optimiser la ressource foncière.

A l'issue de son contrôle, la Chambre note que des prérequis essentiels à la réussite de cette démarche font défaut :

- la bonne connaissance du patrimoine n'est pas acquise ;
- la nécessaire interopérabilité des outils informatiques dédiés au patrimoine dans les services n'est pas encore actée ;
- le portage partagé du projet entre les différents intervenants n'est pas garanti.

Ainsi, elle appelle à mieux cadrer le cahier des charges de ce projet afin d'en garantir la faisabilité à court terme et le respect de l'enveloppe budgétaire allouée.

En effet sur le principe la Chambre ne peut qu'encourager le Pays à se doter d'un outil de planification opposable à l'ensemble des services tel que le SDIS afin de dégager une stratégie patrimoniale pluriannuelle qui fait aujourd'hui défaut. Elle souligne également l'absolue nécessité d'une élaboration basée sur une large consultation des différents intervenants, tant la gestion patrimoniale est éclatée entre plusieurs services.

2.2 L'éclatement de la gestion patrimoniale entre plusieurs services

2.2.1 Une répartition peu cohérente en matière patrimoniale

La gestion patrimoniale est partagée entre plusieurs services du Pays en fonction d'habitudes de travail et de situations qui se sont empilées au fil du temps aboutissant à une ligne organisationnelle peu cohérente. Ainsi, la reconstitution du « qui fait quoi » en matière patrimoniale a déjà été un enjeu de l'instruction tant l'information est éparpillée, incomplète et parfois contradictoire.

La direction des affaires foncières (DAF), premier interlocuteur intervient (selon son arrêté d'organisation) dans :

- l'élaboration des principes et orientations stratégiques en matière foncière et domaniale ; cette stratégie de gestion annoncée dans les textes devra toutefois être co-écrite avec la direction de la modernisation et des réformes de l'administration (DMRA) est qui chef de file de la mise en place du schéma directeur de l'immobilier des services (SDIS) ;
- la tenue à jour de l'état de l'ensemble des biens immobiliers ;
- la réalisation des opérations de cession des biens immobiliers suivants les règles en vigueur ;
- la gestion administrative des biens du domaine privé du Pays notamment en matière de prise à bail pour les besoins des services, ou d'actes de donner à bail, de mise à disposition ou d'affectation de bâtiments ; la DAF intervient à la demande des services qui ont d'ores et déjà identifié leurs besoins ;
- le recouvrement et la liquidation de l'ensemble des recettes (de toutes sortes) afférentes au domaine immobilier de la Polynésie française tant sur le domaine public (recette due au titre d'une occupation privative du domaine public sur la base d'une autorisation ou d'une convention) que le domaine privé (recette due au titre d'une occupation du domaine privé sur la base d'un bail ou une convention) ;
- le traitement des procédures contentieuses pour lesquelles le ministre a reçu délégation du conseil des ministres, c'est-à-dire « *toute action relative aux litiges fonciers intéressant le domaine de la Polynésie française ou mettant en cause le cadastre de la Polynésie française devant les juridictions de l'ordre judiciaire.* »¹⁶ ; Les procédures contentieuses en matière patrimoniale relevant de l'ordre administratif sont traitées quant à elles directement à la Présidence, par le secrétariat général du gouvernement (SGG).

Le service des Moyens Généraux (SMG) assure quant à lui directement le soutien logistique (en régie pour les petits travaux d'entretien et de maintenance ou en externalisant les prestations pour les travaux d'envergure ou nécessitant des compétences particulières) des biens domaniaux qui abritent le Gouvernement de la Polynésie française à savoir la présidence, la vice-présidence et les ministères. Cette organisation est motivée, selon le Pays, par le souci d'assurer une meilleure fonctionnalité de ces locaux à vocation particulière. Hiérarchiquement le SMG est placé sous la tutelle directe du Président avec un conseiller technique qui assure au quotidien cette responsabilité.

La direction de l'équipement (DEQ : arrondissement bâtiment) intervient pour des opérations de travaux sur les bâtiments du Pays (non affectés au SMG) en régie pour certains corps d'état (peinture, serrurerie, maçonnerie, plomberie) ou fait appel à des entreprises pour d'autres corps d'état (électricité, climatisation, ...). Elle assure également la maintenance du centre administratif A1 et A2. Enfin, la DEQ conduit directement la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations immobilières d'envergure (par exemple la construction du bâtiment A3).

Dans d'autres opérations immobilières le Pays conclu au coup par coup avec G2P une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Les critères retenus par le Pays pour externaliser la maîtrise d'ouvrage d'une opération ne sont pas clairement définis. Le montant des travaux (supérieurs à 500 MF CFP) et leur technicité (par exemple création d'outils industriels du

¹⁶ Cf. Arrêté n° 750 CM du 23 mai 2013 portant délégation de pouvoir du conseil des ministres modifié (article 3).

territoire) sont évoqués pour expliquer l'externalisation de la maîtrise d'ouvrage. En fait, l'arbitrage se réalise plus par défaut en mettant en avant le plan de charges des services.

Les services gestionnaires d'immeubles assurent l'entretien et la maintenance des bâtiments dont ils sont affectataires sur la base d'arrêtés. Potentiellement, tout service du Pays peut être déclaré service gestionnaire. Ainsi, en 2020, 21 services occupent moins de 1 000 m² alors que 24 services occupent entre 1 000 et 10 000 m².

Ainsi, le service gestionnaire assure le suivi des dépenses générées (charges d'entretien, de maintenance, charges locatives...) sur son budget de fonctionnement. En investissement, la dépense est inscrite budgétairement à la demande du service gestionnaire en autorisation de programme (AP). Le service suit les crédits de paiements liés à cette AP. Les services gestionnaires assurant également les conditions de location et d'autorisations d'occupation du domaine public.

La direction de la modernisation de l'administration (DMRA) propose les regroupements des services et en anime la concrétisation, elle veille à l'amélioration des conditions de travail, et accompagne les services dans leur projet d'aménagement de l'accueil.

Enfin, les services transversaux tels que la direction du budget et des finances (DBF) et le service informatique interviennent dans leur champ de compétences en appui aux services métiers.

La Chambre souligne que la carte des responsabilités en matière patrimoniale est compliquée, peu lisible et porteuse de risques juridiques (utilisation de biens sans titre d'occupation, responsabilité du Pays-proprétaire non encadrée, procédures d'achat potentiellement irrégulières) techniques (mauvais entretien) et financiers (coûts associés aux bâtiments pas ou mal évalués et pas ou peu programmés).

2.2.2 La gestion patrimoniale conduite par la direction de la santé

En raison des enjeux liés au domaine de la santé, la Chambre s'est intéressée à la gestion patrimoniale de ce secteur.

Dès 2019, la Chambre avait publié un rapport soulignant un suivi patrimonial défaillant, des structures de santé non entretenues, ni maintenues dans le cadre d'une programmation régulière de travaux. L'absence de moyens humains dédiés à ce suivi et l'insuffisance des moyens financiers destinés à son entretien, avaient été relevées. Devant ce constat alarmant, la Chambre avait recommandé à la collectivité de formaliser, un plan pluriannuel d'investissement du patrimoine.

Les biens immobiliers concourant à la politique de Santé en Polynésie (*hors Centre Hospitalier du Taaone – EPA*) correspondent à plusieurs catégories :

- des structures de soins, définies pour chaque île en fonction du nombre d'habitants, conformément au schéma d'organisation de la Santé (SOS). Le rapport d'activité annuel de la direction de la santé, établi au 31 décembre 2020, présente l'étendue de son réseau composé, à cette date de 121 structures de soins disséminées sur 58 îles (*cf. Annexe 2*) ;

- des structures administratives, pour encadrer et supporter les structures de soins : direction centrale, subdivision et formations sanitaires. A ce titre, la direction dispose de 18 bâtiments dont 11 sur l'île de Tahiti ;
- des logements de fonctions, pour faciliter la proximité du personnel médical et paramédical et rendre plus attractives des affectations dans des îles éloignées. Dans cet objectif, la direction dispose un important parc de logement de fonctions composé de 79 unités réparties dans l'ensemble des archipels.

2.2.2.1 Les conditions de la maintenance et de l'entretien des structures

Pour assurer la maintenance et l'entretien de son patrimoine, la direction de la santé a fait le choix de s'appuyer sur une organisation décentralisée, comptant sur un réseau composé d'un responsable patrimoine, d'équipes techniques ou d'agents techniques par structure.

Un projet de création d'une cellule patrimoine a été lancé en 2019 dans le cadre du vote du budget. Le poste de « *responsable patrimoine* » n'a été créé qu'au titre de l'exercice 2021 et le recrutement d'un ingénieur bâtiment a été concrétisé en début 2021¹⁷. Deux agents de la direction auraient complété l'effectif de cette cellule au premier trimestre 2022 sur les catégories d'ingénieur et de technicien, selon la réponse du Pays transmise pendant la phase de contradiction. La chambre note ainsi le renforcement de cette cellule tout en précisant qu'il est mentionné par le Pays, dans le même courrier, les difficultés d'obtenir les postes budgétaires puis de trouver localement les candidats aux compétences recherchées. Ainsi, la montée en charge de la cellule patrimoine serait retardée.

Le chef du bureau du patrimoine, tel que défini dans sa fiche de poste¹⁸, est appelé à proposer et mettre en œuvre les programmes de travaux. Il veille au maintien des conditions optimales d'utilisation du patrimoine bâti de la direction de la santé. Il organise et coordonne l'avancée des travaux sur les plans technique, administratif et financier. Il suit l'exécution des travaux dans les meilleures conditions de délais et de coûts.

Sur un plan plus pratique, la direction compte, au sein des hôpitaux périphériques ou des structures de soins, un agent ou une équipe technique, chargé de l'entretien et de la maintenance des locaux. Les travaux afférents sont réalisés soit en régie, soit avec des prestataires spécifiques pour des travaux conséquents ou techniques.

Si l'entretien courant est assuré par les agents techniques, toutes les prestations spécialisées nécessitant des compétences, ou présentant un risque, doivent impérativement être effectuées par des prestataires extérieurs qualifiés, qui ne sont cependant pas toujours disponibles dans les îles éloignées. Ainsi la régularité du bon entretien des bâtiments ne peut être assurée. A cette difficulté se rajoute les conséquences des conditions climatiques et environnementales particulières des îles (*notamment embruns marins*), qui participent à une dégradation plus rapide des structures.

¹⁷ A la clôture de cette instruction, un doute subsiste quant à la pérennité de l'affectation de cet agent sur ce poste, recruté sur un contrat à durée déterminée (CDD).

¹⁸ Les principales activités attendues de ce responsable du patrimoine portent notamment sur la conduite de l'analyse des besoins en matière d'entretien et de maintenance, la planification des contrôles de sécurité, de solidité et de sûreté dans les bâtiments, l'arbitrage des choix techniques adaptés dans le cadre de la création, de la réhabilitation et de la gestion des bâtiments, la réalisation des opérations d'audit et de diagnostic.

La direction n'a pas fourni d'éléments d'information financière spécifiques aux dépenses de fonctionnement liées à l'entretien et à la maintenance de son patrimoine immobilier.

La Chambre s'est donc référée aux dépenses imputées à l'article 615 intitulée « *entretiens et réparations* » du chapitre 970 portant sur la « *Mission SANTE* », afin d'évaluer les principales charges supportées par la direction de la santé destinées au maintien de son patrimoine en état de fonctionnement (entretien) ou à la remise en état normal d'utilisation (réparation) ses immobilisations¹⁹.

Ainsi sur la période 2016 à 2020, les charges globales d'entretien des structures « santé », telles que précédemment définies, se sont élevées à plus 569 MF CFP. D'une moyenne annuelle de près de 114 MF CFP sur la période examinée, ces dépenses ont progressé de 52%, passant de près de 100 MF CFP en 2016 à plus de 151 MF CFP en 2020.

Le doublement de ces prévisions de charges, constaté à partir du collectif de 2019 et confirmé en 2020, a été justifié par le besoin croissant de travaux d'entretien et de réparation en raison de la vétusté des installations.

Ainsi, sur cette période, un effort particulier a été entrepris pour mettre en place des travaux de rénovation et de réhabilitation ; 20 à 40% du budget d'investissement supplémentaire ont notamment été consacrés à la réhabilitation de l'hôpital de Raiatea, la rénovation des logements de fonction des Marquises, la réhabilitation du centre médical d'Atuona ou encore la réfection de l'immeuble TORIRI sise à Papeete.

Tableau n° 3 : Evolution 2016-2020 de la consommation des crédits du 615 § 970

Exercice	Prévisions primitives	Prévisions Modifiées	Réalisations	Tx de réalisation	Tx de Progression
2016	82 300 000	82 300 000	99 977 965	121%	-
2017	82 580 000	82 580 000	100 197 344	121%	0%
2018	85 200 000	90 606 267	87 860 731	97%	-12%
2019	85 877 060	177 877 060	129 879 648	73%	48%
2020	160 130 000	170 130 000	151 639 405	89%	17%
Total	496 087 060	603 493 327	569 555 093	94%	52%
<i>Moyenne</i>	<i>99 217 412</i>	<i>120 698 665</i>	<i>113 911 019</i>	<i>94%</i>	

Source : CTC d'après CA 2016 à 2020

La réalisation d'un état des lieux technique détaillé du parc immobilier de la direction de la santé pourrait permettre d'établir une planification pertinente et rationnelle des travaux d'entretien et de maintenance, notamment en fonction du taux de vétusté des structures.

¹⁹ Ne constituent pas des frais d'entretien et de réparations, mais des dépenses d'investissement, les dépenses entraînant une augmentation de la valeur d'actif d'un bien immobilisé existant ou ayant pour effet de prolonger d'une manière notable la durée d'utilisation d'un élément d'actif.

Cet outil pourrait donner une visibilité sur un éventuel regroupement des travaux dans un même secteur ce qui rendrait la recherche d'entreprises capables de répondre aux appels d'offre plus aisée et répondrait à la récurrente difficulté à trouver des entreprises pour les chantiers dans les îles éloignées.

Plus généralement une évolution significative des outils informatiques sous-tendant la gestion de ce patrimoine semble un prérequis indispensable à un suivi opérationnel des marchés et des travaux engagés par cette direction.

Dans sa réponse, le Pays confirme que la réalisation de cet état des lieux s'est heurtée au très grand nombre de structures réparties sur toute la Polynésie et à l'effectif limité de la cellule patrimoine (1 agent), lié aux difficultés d'obtenir les postes budgétaires puis de trouver les candidats localement aux compétences recherchées. L'autre difficulté souligné par le Pays réside dans l'absence d'outil de gestion de travaux mis à disposition de la direction de la santé et la nécessaire mise à disposition d'outils déjà existants dans d'autres directions techniques.

En ce qui concerne les chantiers conduits dans les îles éloignées, le Pays précise à nouveau que l'appel à des prestataires extérieurs pour effectuer des travaux est difficile en raison de la logistique nécessaire qui est lourde, complexe et parfois couteuse. Ainsi, cette situation réduit fortement le nombre d'entreprises qui se positionnent sur ces chantiers.

Les difficultés ainsi énumérées confirment l'intérêt d'une gestion patrimoniale partagée.

2.2.2.2 La programmation des opérations d'investissement et la mobilisation des financements

Au terme de l'exercice 2021 la direction n'avait toujours pas élaboré son Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI). Elle n'a communiqué qu'une « *liste non exhaustive en cours de construction* » arrêtée en novembre 2021 et intitulée « *Futurs Projets* ». Elle est composée de 23 opérations sans aucune valorisation, ni critères de priorisation, ni encore d'échéancier de mobilisation de crédits et de réalisation des travaux. Certaines de ces opérations sont majeures telles que, à titre d'exemples, la construction d'un nouvel hôpital à Taravao, la construction du bâtiment central de la direction de la santé, la construction du nouveau centre médical et dentaire ainsi que le bâtiment administratif de la subdivision santé des ISLV, situé à Raiatea.

Dans sa réponse, le Pays a assuré que l'élaboration du programme pluriannuel d'investissement (PPI) de la Direction de la Santé a été initiée en 2021 et que sa mise en place devrait intervenir courant 2022. La chambre ne peut qu'encourager cette mise en place rapide.

La direction a en outre fait part de ses difficultés à obtenir, dans le cadre des travaux préparatoires au budget de la collectivité, les crédits nécessaires à la réalisation de ses opérations d'investissement, la contraignant à des arbitrages internes et à des reports de projets. Elle n'a cependant pas donné les raisons empêchant une mobilisation de crédits à la hauteur de ses demandes.

A cet égard, la note circulaire annuelle du ministre du budget et des finances, relative à la préparation du budget, demande aux services gestionnaires, pour la formulation des demandes d'inscription de crédits en section d'investissement, de veiller notamment à proposer « l'inscription d'opérations d'investissement présentant un niveau de maturité suffisant et avéré » ; le cas échéant, il est conseillé « de solliciter dans un premier temps l'inscription d'une opération d'études identifiée, permettant de mieux cerner le coût d'objectif, voire la pertinence, du projet envisagé ».

Dans sa réponse, la direction de la santé précise que ces demandes de crédits sont argumentées et que s'appuyant sur l'expertise technique des agents de la cellule patrimoine, elle pourra à l'avenir encore mieux les étayer, ce que la chambre ne peut qu'encourager.

Sur la période sous revue, la direction a assuré le suivi 123 opérations en investissement d'un montant global en autorisation de programme de près 3,63 Mds de F CFP dont 2,37 Mds de F CFP en crédits de paiement, qui ont pu être liquidés sur la période.

Tableau n° 4 : Situation de la consommation des crédits consacrés aux opérations d'investissements

Opérations (par AP)	Nbr d'AP Votées Opérations programmées	Montant initial des AP (1)	Montant final des AP (2)	Taux de Révision de l'AP (2/1)	Montant final liquidé (3)	Taux de réalisation fin 2021 (3/2)
de 2015 à 2020	123	3 920 296 908	3 629 298 626	-7%	2 374 771 561	65%
dont annulée	16	393 000 000	-	so	-	so
dont terminée	84	1 776 296 908	1 139 458 426	-36%	1 137 672 425	100%
dont en cours	23	1 751 000 000	2 489 840 200	42%	1 228 675 386	49%

Source : CTC d'après éléments fournis par la direction de la santé

Au terme de cette période, ce sont 16 opérations d'un montant global de 393 MF CFP qui ont été annulées tandis que 84 opérations ont été entièrement réalisées pour un coût final de 1,14 Mds F CFP. 23 opérations financées par des AP votés à hauteur de 2,49 Mds de F CFP ont été partiellement réalisées et les crédits de paiement afférents ont été versés à hauteur de 1,23 Mds de F CFP (soit 49%).

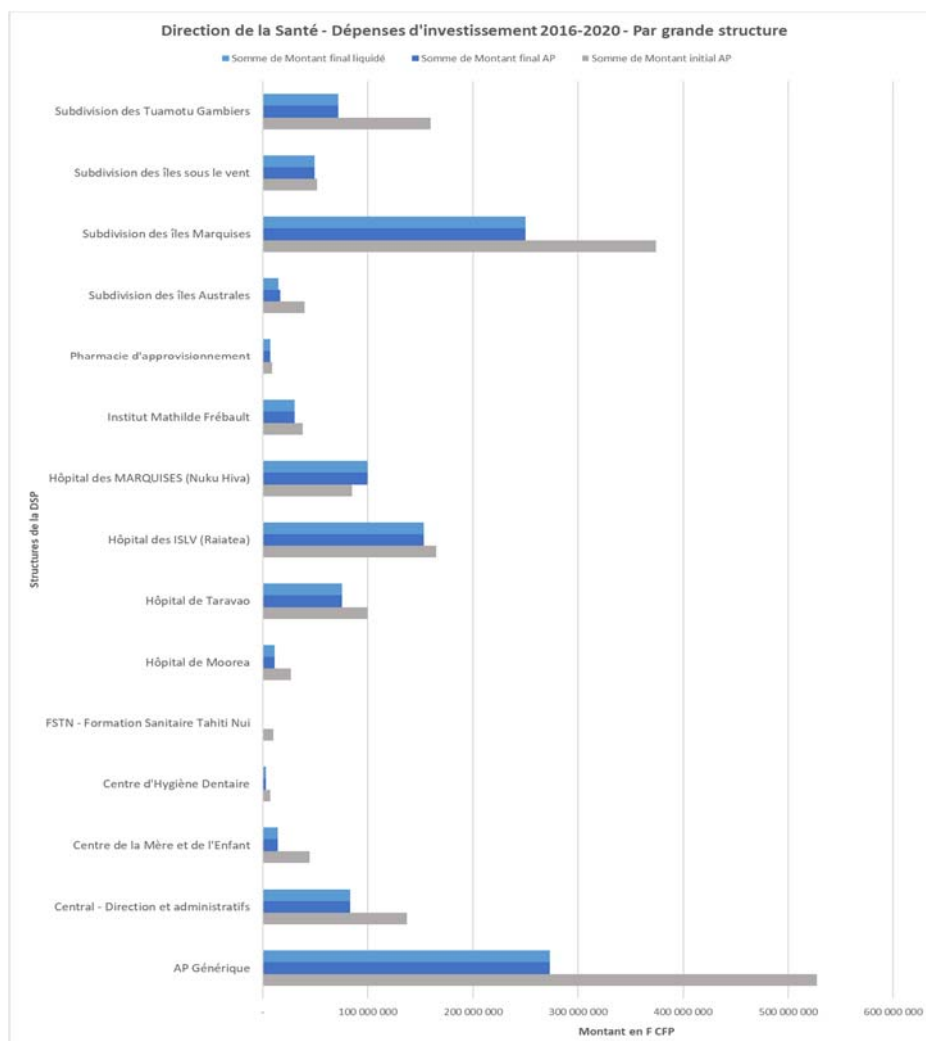
La répartition, par grande structure, des crédits consacrés aux opérations dont la réalisation s'est achevée sur la période examinée se présente comme suit :

Structure	Somme de Montant initial AP	Somme de Montant final AP	Somme de Montant final liquidé
AP Générique	527 311 398	273 399 651	273 329 651
Central - Direction et administratifs	137 485 510	83 407 144	83 407 144
Centre de la Mère et de l'Enfant	44 500 000	14 091 209	14 091 209
Centre d'Hygiène Dentaire	7 000 000	2 926 579	2 926 579
FSTN - Formation Sanitaire Tahiti Nui	10 000 000	768 626	768 626
Hôpital de Moorea	27 000 000	11 486 426	11 486 426
Hôpital de Taravao	100 000 000	75 252 181	75 252 181
Hôpital des ISLV (Raiatea)	165 000 000	152 959 715	152 959 715
Hôpital des MARQUISES (Nuku Hiva)	85 000 000	99 892 151	99 892 151
Institut Mathilde Frébault	38 000 000	30 351 366	30 351 366
Pharmacie d'approvisionnement	9 000 000	7 106 188	7 106 188
Subdivision des îles Australes	40 000 000	16 758 751	15 042 751
Subdivision des îles Marquises	374 000 000	250 074 738	250 074 738
Subdivision des îles sous le vent	52 000 000	49 067 582	49 067 582
Subdivision des Tuamotu Gambiers	160 000 000	71 916 119	71 916 118
Total général	1 776 296 908	1 139 458 426	1 137 672 425

Source : CTC d'après les éléments fournis par la DSP

Comme recommandé par le ministre des finances et du budget, dans sa note circulaire relative aux travaux préparatoires du budget, les services gestionnaires des crédits d'investissement doivent procéder aux désengagements des opérations terminées ou devenues obsolètes. S'agissant de la direction de la santé, l'application de cette recommandation a permis de dégager, sur la période, près de 637 MF CFP en AP, soit 36% des AP votées initialement (1,77 Mds de F CFP). Pour certaines structures, ce taux de désengagement a pu atteindre 50 à 70%, ce qui peut être révélateur d'une programmation mal définie ou incertaine.

Schéma n° 1 : Crédits d'investissement 2016-2020 par grande structure de la direction de la santé



Source : CTC d'après les données fournies par la direction de la santé

Conclusion du point 2.2.2 :

Face à l'importance de son parc immobilier²⁰, la direction de la santé semble, en sa qualité de gestionnaire, en grande difficulté pour trouver une organisation interne à la hauteur des enjeux.

La Chambre regrette, alors qu'elle avait déjà attiré l'attention du Pays sur cette situation délicate, que les outils de programmation et de suivi financier et technique fassent encore défaut. Elle engage le Pays à se saisir sans délai de ces problématiques au besoin en mutualisant des compétences existantes dans d'autres directions techniques.

²⁰ Par référence à la liste des bâtiments ou espaces, occupés ou gérés, par la direction de la santé, jointe au rapport d'activité 2020, la superficie totale des locaux du service est de 330.244 m².

La Chambre recommande à la direction de la santé de se doter dans les meilleurs délais d'un plan pluriannuel d'investissement en raison de l'importance de son parc immobilier, des nouveaux projets de créations de structures ou de réhabilitations lourdes, de la vétusté des sites existants et de leur éparpillement géographique.

Dans sa réponse, la direction de la santé souligne que les chantiers, tels que celui de l'état des lieux, progressent même si les résultats tangibles, par exemple l'élaboration d'un Plan pluriannuel d'investissements, ne sont pas encore au rendez-vous en raison notamment de deux années de crise sanitaire qui ont largement mobilisées ses ressources.

La chambre prend note de ses engagements et encourage le Pays à poursuivre dans cette voie.

Recommandation n° 2 : Se doter à compter de l'année 2023 d'un plan pluriannuel d'investissement pour les structures patrimoniales liées à la santé.

2.3 Une coordination défailante des multiples intervenants en matière patrimoniale

Aujourd'hui la collectivité possède uniquement une vision en silos de son immobilier. L'intervention des différents services se fait indépendamment les uns des autres.

La DAF dans son rôle affiché de chef de file du domaine n'a pas mis en place des modes opératoires (comités, procédures, outils) qui permettent un pilotage coordonné du patrimoine du Pays. Tout au plus, elle s'adresse à l'ensemble des services par courriers, au coup par coup, pour inviter à des régularisations sans même s'assurer que les services y ont procédé.

A titre d'exemples un courrier, déjà lié aux observations de la Chambre lors du précédent contrôle, a été adressé en juin 2018²¹ à l'ensemble des services en ce qui concerne les logements de fonction afin de régulariser la situation des occupants par la mise en place de conventions conclues avec le bénéficiaire définissant les modalités d'occupation des lieux.

L'absence de réponse des services au courrier de 2018, constaté par la Chambre lors du présent contrôle, n'a pas conduit la DAF à effectuer une relance ou à mettre en place des actions correctrices. Ainsi, un nouveau recensement de la situation des logements de fonction a été effectué suite à notre demande en 2021 par la DAF qui a conduit à constater à nouveau, trois ans plus tard, l'absence de conventions d'occupation fixant les droits et obligations des parties dans la grande majorité de cas.

²¹ Courrier du 4 juin 2018 émanant de la DAF relatif aux conventions d'occupation des logements de fonction des services administratifs.

Au niveau interministériel, cette coordination n'est pas plus assurée. Chaque ministre est responsable de sa délégation sans que les dossiers patrimoniaux du Pays soient évoqués de façon concertée. Le portage politique de l'immobilier est actuellement réparti entre trois entités, la Présidence (par le biais du SMG), le ministère de l'agriculture, de l'économie bleue et du domaine, en charge de la recherche (par le biais de la DAF) et le ministère de l'éducation, de la modernisation de l'Administration, en charge du numérique (par le biais de la DMRA).

Ce constat ne favorise pas une vision commune et transversale du domaine immobilier.

S'il peut être facilement admis que le patrimoine regroupe tout un ensemble d'actions ponctuelles et quotidiennes quant à sa gestion, son entretien, sa maintenance qui doivent demeurer au niveau sectoriel et technique, il n'en demeure pas moins que l'organisation actuelle, en silos, ne favorise pas un pilotage coordonné et ainsi une appropriation partagée des problématiques transversales de ce domaine.

Bien que le patrimoine soit au carrefour de nombreux enjeux tel que la maîtrise des dépenses publiques, la performance environnementale, les nouvelles formes d'organisation du travail, la collectivité reste focalisée sur une vision sectorisée et aléatoire.

La Chambre recommande au Pays de mettre en place une organisation interne qui comble rapidement ce déficit de coordination. Dans l'hypothèse d'une absence de réorganisation des services et de la création d'une entité nouvelle en charge de l'ensemble du domaine immobilier de la collectivité, des modes opératoires nouveaux et ambitieux doivent être imaginés, partagés et déployés.

A ce titre, afin de favoriser la vision transversale des projets structurants et financièrement lourds, il pourrait être mis en place des conférences immobilières co-pilotées par la DAF et la DBF organisées annuellement avec chaque service gestionnaire pour faire le point sur les projets immobiliers et les dépenses d'entretien et dresser des perspectives pluriannuelles chiffrées.

Dans sa réponse, le Pays souligne que de nouvelles propositions organisationnelles seront faites dans le cadre du schéma directeur de l'immobilier des services, en cours d'élaboration.

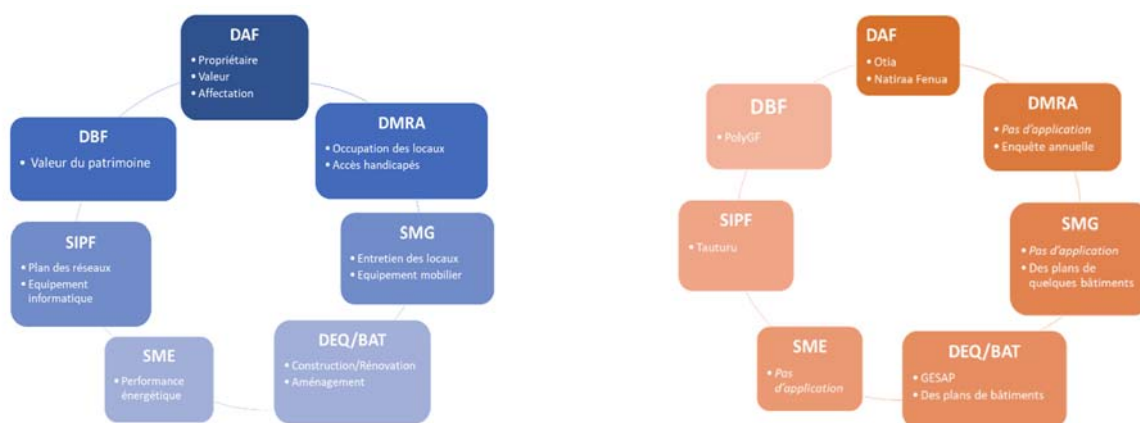
Recommandation n° 3 : Dès 2022, coordonner et piloter le domaine immobilier afin de favoriser une vision transversale et partagée des enjeux.
--

2.4 L'absence d'un outil informatique fédérateur

Le suivi du patrimoine immobilier de la collectivité nécessiterait, pour une gestion efficiente, outre une coordination d'ensemble mais également des outils informatiques appropriés et interopérables²².

En l'état actuel du fonctionnement des services, concernés par l'exploitation et l'information patrimoniale et plus particulièrement celles relatives aux bâtiments du Pays, il apparaît en fait que chacun d'eux, organise son activité et développe ses outils, en fonction de ses propres besoins. Principalement les outils déployés ou en cours de développement, sont l'application financière et comptable « *PolyGF* », l'application de gestion du domaine immobilier « *Natira'a Fenua* » ou encore l'application de suivi opérationnel des programmes d'investissement de la direction de l'équipement « *GESAP* ».

Schéma n° 2 : Vision globale, non exhaustive, des différents intérêts des services et des outils ad hoc déployés



Source : CTC d'après informations fournies par le service informatique du Pays

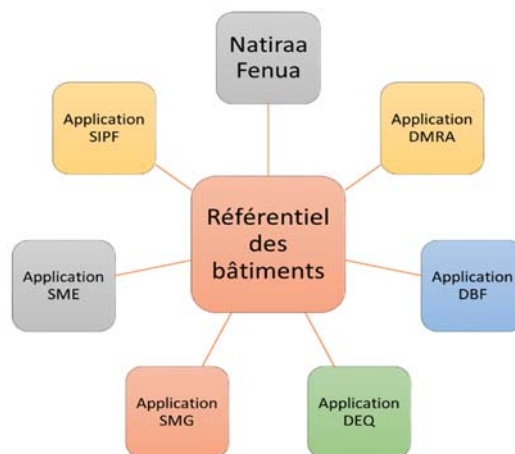
Si les besoins sont différents d'un service à l'autre, l'ensemble des informations recensées sont cependant utiles à tous.

Dans cette optique, le service informatique de la Polynésie française admet, que pour une gestion rationalisée, le Pays devrait disposer d'une base unique, un référentiel des bâtiments du Pays qui recenserait les informations communes à tous : *Localisation, statut d'occupation, surface, étages, plan de masse, photos, etc.* La direction des affaires foncières, eu égard aux missions qui lui incombent, devrait probablement être le gestionnaire de ce référentiel.

²² L'interopérabilité ou interfonctionnement en informatique est la capacité que possède un système informatique à fonctionner avec d'autres produits ou systèmes informatiques, existants ou futurs, sans restriction d'accès ou de mise en œuvre. Les deux termes sont normalisés par la Canadian Standards Association (CSA) et la Commission électrotechnique internationale (ISO/CEI 2382-18:1999). En pratique, l'interopérabilité touche tous les domaines de l'informatique. Ce sont les règles de cohérence des données véhiculées qui gouvernent l'interopérabilité. Les données de référence employées par plusieurs applications sont généralement celles qui pilotent l'interopérabilité.

Chaque service compléterait ce référentiel avec ses informations de gestion. Les autres gestionnaires pourraient alors avoir accès à la totalité des informations, grâce aux échanges inter-applicatifs.

Schéma n° 3 : Un référentiel et des applications interopérables



Source : Service de l'informatique de la Polynésie française

La Chambre encourage le Pays à se lancer dans ce chantier, inévitablement interministériel, seule garantie de la réussite d'un projet de cette envergure. Des moyens humains, techniques et financiers devraient être arbitrés pour accompagner cette réalisation.

Dans sa réponse, le Pays, sans remettre en cause l'intérêt d'une base de données de référence unique, souhaite disposer de temps pour y parvenir en raison, notamment, des délais nécessaires à la conception des échanges inter-applicatifs dans un contexte où la DAF gère aujourd'hui un portefeuille d'applications informatiques important au regard des nombreuses missions qui lui ont été confiées.

Recommandation n° 4 : Développer à compter de 2023 une base unique informatisée des bâtiments du Pays et organiser son interopérabilité avec les applications métiers déjà existantes.

3 LES FLUX FINANCIERS RELATIFS AU PATRIMOINE IMMOBILIER

3.1 Les ressources patrimoniales

Dans le cadre de l'exercice de son droit de propriété, le Pays peut accorder des autorisations d'occupation privatives de son domaine public qui donnent lieu à paiement de redevances, droits et taxes de toute nature. Il est également prévu que les biens immobiliers relevant de son domaine privé peuvent faire l'objet de location moyennant le paiement d'un loyer. Enfin, la collectivité peut procéder à la cession de son patrimoine selon les modalités définies par les lois du Pays.

3.1.1 La réglementation en matière de tarification

3.1.1.1 Pour le domaine public

A défaut de tarification spécifique, les tarifs d'occupation de toutes les emprises relevant du domaine public sont régis par les dispositions de l'arrêté n° 94 CM du 18 janvier 2019²³ modifié. Les annexes 1 et 2 de l'arrêté de référence, détaillent les éléments portant grille tarifaire du montant annuel de la redevance, modulé en fonction de la nature de l'occupation et de sa situation géographique (4 zones possibles par archipel et commune).

La fixation de la redevance tient compte également de l'avantage économique procuré à l'occupant au regard de la spécificité de l'autorisation d'occupation demandée. Cet élément variable est pris en compte uniquement s'il impacte de manière directe et non discutable le chiffre d'affaires de la société.

Plusieurs autres textes portant sur les tarifs d'occupations d'emplacement spécifiques sont également en vigueur. Il s'agit en l'occurrence, des tarifs des redevances dues au titre de :

- l'occupation temporaire d'emplacements dépendant des aéroports du Pays (arrêté n° 1277 CM du 30 juillet 2010 modifié) ;
- l'occupation temporaire des emplacements et dépendances des domaines affectés au service du tourisme (arrêté n° 248 CM du 10 mars 2016) ;
- l'occupation temporaire des espaces composant les jardins de *Paofai* (arrêté n° 1830 CM du 12 octobre 2017 modifié) ;
- l'occupation temporaire des espaces composant le parc *Aorai Tinihau* (arrêté n° 927 CM du 17 juin 2019).

²³ Abroge notamment les dispositions de l'arrêté n° 1128 DOM du 28 février 1980 relatif aux redevances dues au titre des autorisations d'occupation temporaire du domaine public ; les arrêtés n° 3 CM du 2 janvier 1992 modifiés fixant le montant des redevances dues pour occupation du domaine public maritime et n° 977 CM du 28 août 1989 fixant le montant des redevances dues pour occupation temporaire d'emplacements du domaine public maritime réservés à des pontons, passerelles et parcs à poissons d'agrément ; l'arrêté n° 1138 CM du 21 août 2013 fixant les tarifs pour l'occupation temporaire des parcelles formant les remblais de *Vaitupa*.

Dans le cadre de la présente instruction, le Pays a souligné que la gestion en «*silo*» de son domaine public, répartie en six directions²⁴ et jusqu'ici privilégiée, avait conduit les services gestionnaires à mettre en œuvre différents arrêtés portant fixation des tarifs pour les occupations du domaine public, dont ils ont la charge.

Face à la complexité de gestion liée à la multiplicité des tarifs, et dans un souci de simplification des procédures à l'attention des usagers sollicitant une demande d'occupation, la collectivité tente d'harmoniser ses procédures et d'uniformiser ses tarifs.

Des travaux seraient ainsi menés dans le cadre du développement de l'outil de gestion des biens immobiliers de la Polynésie française actuellement en cours de réalisation, Natira'a Fenua. En effet, plusieurs chantiers parallèles au développement de cet outil se poursuivent, parmi lesquels on retrouve un volet «*tarification*», dans le double objectif d'harmonisation et d'observatoire des prix, et un volet «*modèle*» là aussi dans un objectif d'harmonisation.

A terme, l'ensemble des acteurs du domaine (*services, usagers, entreprises*) devrait avoir la possibilité de se connecter afin de demander, de gérer, et d'instruire tout type de demande d'occupation. La mise en œuvre de cette plateforme nécessite cependant, un travail concerté de l'ensemble des services concernés.

3.1.1.2 Pour le domaine privé

Les dispositions de la délibération n° 95-90 AT du 27 juin 1995, remplacée en décembre 2021 par ceux de la LP 2021-53, conjuguées à ceux de l'arrêté n° 136 CM du 11 février 2016, règlementent et fixent les tarifs d'occupation du domaine foncier privé de la Polynésie française.

Dans ce contexte, les occupations d'immeubles non bâtis sont autorisées moyennant un loyer annuel déterminé en fonction de la valeur vénale du fonds. Le barème annexé, de la valeur vénale au m², distingue pour chaque commune, différentes zones de tarification (*côté mer, bord de mer, plaines et basses montagnes, moyennes montagne, hautes montagnes, village, zone rurale, secteur, ...*). Le loyer ainsi défini est révisable chaque année, à raison de 5% de cette valeur.

En 2020 deux modifications sont venues affecter le loyer des terres en fonction de la destination du projet. Le loyer annuel des terres destinées à accueillir des aménagements touristiques, des opérations économiques, industrielles, ou à accueillir des projets à caractère social, éducatif sportif ou culturel est fixé désormais à 3% de la valeur vénale du fonds. Il en est de même pour des terres louées au profit des établissements publics de la Polynésie française ou des personnes morales qu'elle contrôle ou dont elle est membre ou actionnaire, pour les besoins de leur fonctionnement.

Quant aux terres destinées à accueillir de l'habitat social, des projets contribuant au développement durable (énergies renouvelables, biodiversité, économie circulaire) et aux activités liées aux technologies, contenus et support de l'information (informatique, télécommunications, systèmes d'information), ou des projets à caractère culturel, le loyer est désormais fixé à 1% de la valeur vénale du fonds.

²⁴ La direction de l'équipement, la direction de l'aviation civile, le service des parcs et jardins, le service du tourisme, la direction des ressources marines, la direction des affaires foncières.

Le loyer des terres destinées à l'agriculture, hors lotissements agricoles territoriaux, est défini en fonction de l'archipel et de la nature de l'activité agricole. Il est également révisable chaque année.

Quant aux locations par le Pays du patrimoine bâti relevant de son domaine privé, elles sont librement consenties selon les termes des contrats de baux signés entre les parties, dans le cadre de la réglementation rénovée par la loi de Pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 (*Lp26 et suivants*).

3.1.2 L'évolution à la baisse des ressources domaniales



Source : CTC d'après données fournies par la collectivité de la PF

3.1.2.1 Les redevances domaniales

Sur la période sous revue, les recettes issues des redevances domaniales sont en baisse, passant de près de 715 MF CFP en 2016 à seulement 529 MF CFP en 2019, soit en retrait de 26% en 3 ans. La moyenne des recettes, sur la période 2016 à 2019, s'établit à près de 617 MF CFP.

Tableau n° 5 : Evolution 2016 à 2019 du montant des Redevances domaniales

Evolution 2016 à 2019 des Redevances domaniales		2016	2017	2018	2019	Cumulé 2016-2019	Moyenne annuelle	
		714 999 391	612 197 288	610 813 342	529 247 610	2 467 257 631	616 814 408	
dont 703.4	Redevances d'occupation du domaine public maritime (Hôtel, Perliculture, Autres)	303 221 413	314 527 544	366 083 842	326 659 476	1 310 492 275	327 623 069	53%
dont 703.8	Autres redevances et recettes d'utilisation du domaine (y compris occupation sans titre)	235 123 585	140 865 664	106 328 157	102 240 632	584 558 038	146 139 510	24%

Source : CTC d'après CA 2016 à 2019

Les redevances d'occupation du domaine public maritime, représentent à elles seules 53% des recettes en matière de redevances domaniales, et correspondent notamment aux AOT accordées dans le cadre d'activité de logements touristiques, d'aquaculture, perliculture et pisciculture.

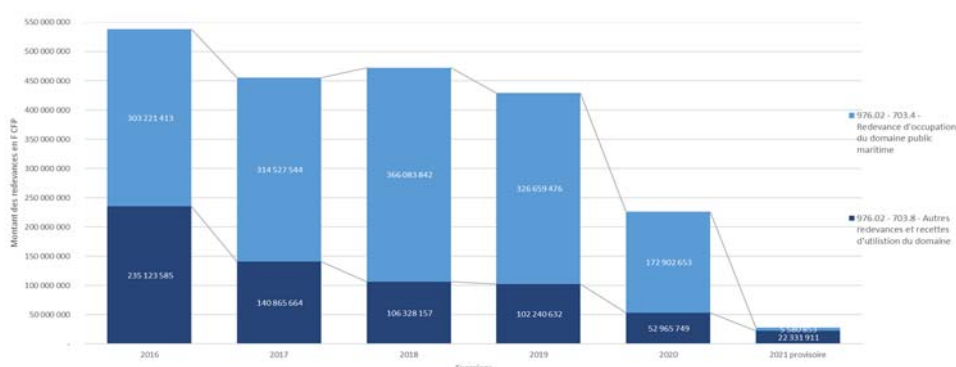
La baisse observée à partir de 2019, s'est accentuée en 2020 puisque les recettes pour cet exercice ne s'élèvent plus qu'à 295,74 MF CFP, soit une diminution de 58% par rapport à 2016.

Ce recul découle, principalement, de l'exonération totale des redevances dues pour l'occupation d'immeubles du domaine public de la Polynésie française, destinés à l'exercice des activités économiques figurant à l'annexe de l'arrêté 101 CM du 1^{er} février 2021 qui accorde cette exonération, au titre de l'année 2020, à certaines catégories telles que les activités liées au tourisme, à la restauration, l'artisanat, l'agriculture, le transport, la pêche.

Cette tendance à la baisse est confirmée et même fortement accentuée en 2021, les recettes enregistrées ne sont plus que de 86,40 MF CFP²⁵, soit une diminution sévère de plus de 70% par rapport à l'année précédente.

Ce sont les redevances d'occupation du domaine public maritime qui connaissent la plus forte chute. D'un montant de 303 MF CFP en 2016, et de plus 366 MF CFP en 2018, les recettes de ce domaine, ne sont plus que de 173 MF CFP en 2020 et d'à peine plus de 5 MF CFP en 2021.

Graphique n° 1 : Evolution 2016-2021 des Recettes en matière de Redevances domaniales



Source : CTC d'après CA 2016-2020 & Situation DBF provisoire 2021

Ce retrait est consécutif au choix du gouvernement, en raison de la crise sanitaire, de maintenir, sur un second exercice, et dans les mêmes conditions et limites que précédemment (*arrêté 189 CM du 19 février 2021*) son soutien à l'activité économique par la reconduction de l'exonération des redevances dues pour l'occupation d'immeubles du domaine public.

Si le ralentissement général de l'activité économique, résultant de la crise sanitaire, a pu également entraîner des cessations temporaires ou définitives d'activité, impactant de fait, le niveau des recettes en matière de redevances, le recul conséquent de cette recette mérite d'être à présent analysé. C'est, en effet, une mesure générale, sans distinction de critères particuliers des acteurs économiques bénéficiaires, prise dans l'urgence, au plus fort de la crise sanitaire.

²⁵ Montant provisoire communiqué par la DBF, dans l'attente du vote du compte administratif 2021.

Aussi, la Chambre encourage la collectivité à procéder aujourd’hui à une évaluation et un bilan de cet avantage accordé afin d’en affiner les conditions d’octroi, pour qu’il ne s’adresse désormais qu’à des acteurs économiques véritablement en grande difficulté.

3.1.2.2 Le revenu des immeubles

Le produit moyen annuel de la location des immeubles que la collectivité est susceptible de percevoir, sur la période 2016 à 2021, est de l’ordre de 95 MF CFP.²⁶

Les loyers effectivement perçus dans ce cadre affichent, en début de période sous revue, un montant annuel d’un peu plus de 100 MF CFP.

A partir de 2018, cette recette connaît une forte progression puisqu’elle passe à 160 MF CFP (+60%), confirmée en 2019 avec 164 MF CFP par rapport aux prévisions budgétaires, dont la Chambre a souhaité connaître les raisons.

Sur la base d’une extraction de PolyGF de l’ensemble des titres imputables au compte 752, émis entre 2016 et 2021, la Chambre a constaté que pour cette nature de recette, la collectivité, a émis les titres exécutoires non pas à hauteur «*du droit constaté*» annuellement mais à hauteur des recouvrements effectués, qu’il s’agisse aussi bien de loyers dus sur l’année que de ceux dus sur des exercices antérieurs.

Cette manière de procéder fausse le montant réel des recettes constatées annuellement et laisse apparaître une augmentation des recettes locatives qui n’en est pas une.

Ainsi, le Pays est appelé à réviser son mode opératoire afin que chaque année soit enregistré au compte administratif le montant total des loyers dus pour cet exercice.

Tableau n° 6 : Evolution 2016-2021 des titres imputables au 752 Revenu des Immeubles

EXERCICE	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Titres sur loyers dus dans l'année	47 930 782	78 006 382	84 015 671	67 134 632	65 411 631	40 131 773
Titres loyers dus au titre des exercices antérieurs	56 029 672	34 481 216	76 589 373	98 244 333	43 596 148	3 951 705
Atténuation des charges	- 1 312 385	- 665 147	- 455 307	- 836 982	- 44 952	- 3 680 096
Cumul	102 648 069	111 822 451	160 149 737	164 541 983	108 962 827	40 403 382

Source : CTC d’après extractions PolyGF 2016-2021 fournies par la DBF

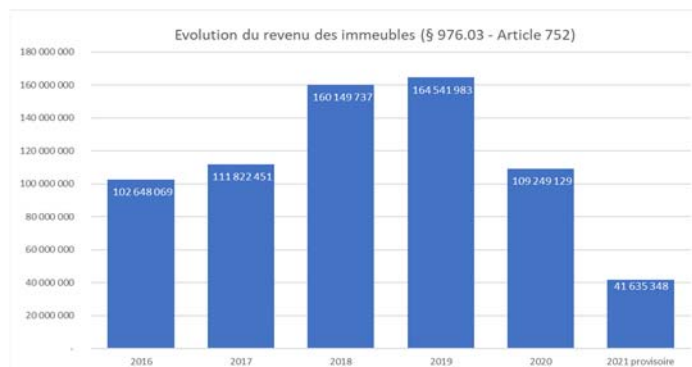
A partir de 2020, le revenu des immeubles connaît une première baisse mais affiche malgré tout une recette, comparable au début de période, avec 109 MF CFP (-34%). C’est en 2021 que le revenu des immeubles s’est fortement réduit, la recette afférente n’est plus que de 41,6 MF CFP (-62%).

Tableau n° 7 : Evolution 2016-2021 du Revenu des immeubles

Intitulé	2016	2017	2018	2019	2020	2021 provisoire	Cumulé
Prévision budgétaire	102 200 000	115 000 000	94 700 000	100 000 000	80 000 000	80 000 000	
Titres émis	102 648 069	111 822 451	160 149 737	164 541 983	109 249 129	41 635 348	690 046 717
Taux de réalisation	100%	97%	169%	165%	137%	52%	
Evolution des recettes n/n-1	-	9%	43%	3%	-34%	-62%	

²⁶ Moyenne des prévisions annuelles budgétaires de référence : compte 752 « Revenu des immeubles ».

Graphique n° 2 : Evolution du revenu des immeubles (§ 976.03 – Article 752)



Source : CA 2016 à 2020 & Situation provisoire 2021 (DBF au 14/01/2022)

Comme pour les redevances domaniales et dans un contexte de crise sanitaire, le Pays a accordé au titre des exercices 2020²⁷ et 2021²⁸ (dans les mêmes conditions et limites) une exonération totale des loyers dus pour l'occupation d'immeubles du domaine privé de la Polynésie française destinés à l'exercice des activités économiques figurant aux arrêtés de référence.

Comme proposé précédemment pour les AOT, la Chambre souligne que la collectivité gagnerait à procéder à une évaluation et un bilan de cet avantage accordé afin d'en affiner les conditions d'octroi et de le limiter aux acteurs économiques en difficulté avérée.

3.1.2.3 La situation spécifique de l'occupation de l'immeuble du Boulevard Saint Germain à Paris

Dans le cadre du rapport 2018 de la Chambre au titre de la gestion de la « Délégation de la Polynésie française à Paris (DPF) », il a été recommandé, dans l'objectif d'optimiser l'utilisation de l'immeuble du 28 boulevard Saint Germain, grâce à une gestion appropriée des espaces. La recette de location ainsi attendue avait été évaluée, à l'époque, entre 27 et 34 MF CFP.

Dans le cadre de la présente instruction, la Chambre a sollicité le Pays afin connaître les actions qui ont, depuis 3 ans, été déployées pour améliorer l'occupation de ce bâtiment dans le sens d'une meilleure rentabilité locative.

Or, il apparaît que les conditions d'occupation de ces locaux ont peu évolué depuis 2018.

En effet, seule l'extension de la surface des locaux loués sont ceux au profit de la Caisse de Prévoyance Sociale. Auparavant logée dans un local de 116,372 m² situé au 5^{ème} étage, la CPS occupe, depuis le 1^{er} janvier 2020, une surface de 158,52 m² située 4^{ème} étage, pour un loyer annuel de 8 125 104 F CFP²⁹ (*hors charges et taxes*), soit 42 000 F CFP le m².

²⁷ Arrêté 101 CM du 1^{er} février 2021

²⁸ Arrêté 189 CM du 19 février 2021

²⁹ Contre 6.657.672 F CFP au titre de son précédent bail.

Le second locataire de l'immeuble, en l'occurrence la SAEML Air Tahiti Nui (ATN), occupe toujours une surface de 162,10 m² située au 3^{ème} étage, pour un loyer annuel de 8 125 104 F CP (*hors charges et taxes*), soit 50.124 F CFP le m². A cet égard, le bail en vigueur, auparavant plusieurs fois renouvelé, pour un montant de loyer mensuel de 677 092 F CFP est arrivé à expiration le 1^{er} mai 2021, sans qu'aucune demande de renouvellement ne soit adressée à la collectivité.

La demande d'ATN n'étant intervenue qu'en septembre 2021 l'arrêté autorisant la location et le renouvellement du bail a été pris le 13 décembre 2021. La société a été cependant redevable de l'indemnité correspondant aux loyers qui auraient dû être perçus par la Polynésie française sur toute la période concernée par l'occupation sans titre. Aucun dédommagement particulier en faveur de la collectivité, n'a été réclamé dans ce cadre d'autant que la régularisation a été le fait de la société ATN.

Sur un plan réglementaire, la répression de l'occupation sans titre du domaine privé n'a été introduite que le 21 décembre 2021, par le vote de la LP 2021-53 relative au domaine privé. Ainsi, dorénavant, en application des dispositions de l'article Lp.74, les occupations ou utilisations sans titre ni autorisation d'une dépendance du domaine privé de la Polynésie française donnent lieu à recouvrement d'une indemnité dont le montant correspond a minima à la totalité des loyers dont la Polynésie française a été privée, désormais majorée de 100%.

Dans sa réponse, ATN partage ce constat et explique ce retard par les difficultés de gestion de la période de crise sanitaire. Il précise avoir pris l'attache du Pays afin de procéder à la régularisation de la situation et rajoute avoir mis en place un échéancier afin de ne pas réitérer ce dysfonctionnement.

Actuellement, sur cet ensemble immobilier de 1 523 m², ce sont donc 360,62 m², soit 21% de la superficie globale, qui sont loués, occasionnant un revenu annuel de près de 14,8 MF CFP avec en sus la participation des deux locataires aux charges communes de l'immeuble.³⁰

L'occupation du bâtiment se présente ainsi comme suit :

Niveau	m ²	Occupation	
7ème étage		Pays	Logement à disposition du Président de la PF en mission
6ème étage		DPF	Bureaux de la Délégation de la PF
5ème étage		Pays	Bureaux mis à la disposition des missionnaires et étudiants de l'APF
4ème étage	158,52	En location	Bureaux de la Caisse de Prévoyance Sociale (CPS)
3ème étage	162,10	En location	Bureaux de la SAEML Air Tahiti Nui
2ème étage		Pays	Chef de service et Bureaux mis à la disposition du Président de la PF, des ministres et élus du Pays
1er étage		DPF	Bureaux de la Délégation de la PF
Rez de Chaussée		Pays	Accueil, salle de réunion, logements à disposition des missionnaires
Sous-sol		Pays	Salle d'exposition, cuisine et archives
Cumul	1 523,00		

Source : CTC d'après éléments fournis par le Pays

³⁰ 1,8 MF CFP pour la CPS et 1,9 MF CFP pour ATN. Ces sommes viennent en déduction des charges globales annuelles de l'immeuble, la part restant à régler par la collectivité s'élève dès lors à 10,7 MF CFP.

Les locaux plus particulièrement affectés au fonctionnement de la Délégation de la Polynésie française à Paris, sont situés aux 1^{er} et 5^{ème} étage de l'immeuble, correspondant à une surface d'environ³¹ 338 m².

Les autres locaux d'une superficie d'un peu plus de 820 m² sont répartis sur 5 niveaux.

Au sous-sol on retrouve, une salle d'exposition, une cuisine et un local d'archives, tandis qu'au rez-de-chaussée sont situés l'accueil, une salle de réunion et des logements à disposition des missionnaires du Pays. Les bureaux des 2^{ème}s et 5^{èmes} étages sont mis à la disposition des élus et agents en mission à Paris. Le 7^{ème} étage abrite, pour sa part, un logement mis à disposition du Président de la Polynésie française.

La destination, l'usage ou encore le taux d'occupation de ces locaux, qui représentent 54% de la surface globale de l'immeuble, pourraient être attentivement examinés par le Pays afin d'envisager de dégager de nouveaux espaces à louer qui viendraient accroître les recettes liées de ce bien immobilier situé dans un quartier particulièrement attractif de la capitale.

La Chambre renouvelle ses précédentes observations et recommande au Pays de conduire, sans tarder, des arbitrages sur les conditions d'occupation de ce bien dans le cadre d'une gestion optimisée et rationalisée de son patrimoine. Dans le contexte actuel de tension financière, le Pays se doit de favoriser toute nouvelle ressource locative issue de son patrimoine.

Dans sa réponse, le Pays mentionne que ce bien génère, dès à présent, une recette locative annuelle de 4,1 Millions de F CFP et précise qu'il n'a pas été acquis pour en faire un immeuble de rapport ou pour faire de la spéculation immobilière mais pour y loger sa représentation en France et en Europe avec ses établissements satellites au service des polynésiens en France.

La chambre souligne que l'optimisation de l'utilisation du bien n'est pas contraire à son utilisation à titre principal comme lieu de représentation en France de la Polynésie. Cette action va dans le sens d'une politique patrimoniale économe des deniers publics.

Recommandation n° 5 : Optimiser, dès 2022, les conditions d'occupation de l'immeuble sis 28 boulevard Saint Germain en dégagant de nouveaux espaces à louer.

³¹ 1 523 m² / 9 niveaux * 2 niveaux accueillant la DPF.

3.1.3 Les cessions immobilières

3.1.3.1 Une réglementation récemment modifiée

Plusieurs procédures en matière de cession des biens immobilier du Pays sont possibles. Sur la période sous revue (2016-2021), la réglementation en la matière était définie aux articles 32 et suivants de la délibération n°95-90 AT³² du 27 juin 1995 et précisée par arrêté n°1334/CM³³ du 8 septembre 2015 ; Elle permettait :

- ✓ *la vente aux enchères* ;
- ✓ *la vente amiable avec publicité* : La vente est organisée par un appel d'offres publié dans la presse ;
- ✓ *la vente de gré à gré* : C'est un cas particulier qui permet au Pays de vendre un bien préférentiellement à l'occupant locataire régulier ou de revendre un bien à son ancien propriétaire ;
- ✓ *la cession amiable au profit d'une entité publique* : il s'agit de la cession, à titre gracieux, de biens du Pays, au profit d'un établissement public. Il peut aussi s'agir d'une cession amiable sans déclassement de biens relevant du domaine public du Pays. Cette cession peut être réalisée entre la Polynésie française et ses établissements publics sans déclassement préalable à condition que ces biens soient destinés à l'exercice des compétences du bénéficiaire et relèvent de son domaine public ;
- ✓ *l'échange* : Il s'agit d'une transaction consistant en une acquisition et une cession en même temps, qui peut s'opérer avec ou sans soulte.

La récente loi de Pays n°2021-53 du 21 décembre 2021, relative au domaine privé de la Polynésie française, est venue réformer le dispositif en vigueur.

Elle consacre dorénavant comme mode de cession de principe celui de la vente avec publicité et mise en concurrence (*Lp81 et suivants*). Par dérogation, après avis de la commission du domaine, la vente de gré à gré peut être autorisée, sous certaines conditions, dans 6 cas limitativement énumérés dont notamment lorsque les procédures de publicité et de mise en concurrence ont échoué.

Les immeubles bâtis ou non bâtis du domaine privé du Pays ne peuvent faire l'objet d'une cession gratuite ou à vil prix (*Lp82*). Néanmoins, par dérogation, ils peuvent être aliénés à un prix inférieur à leur valeur vénale, par une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité, au profit d'un opérateur agréé afin d'opérations relatives à l'habitat social, de collectivités publiques, d'établissements public ou d'organisme assurant une mission de service public.

Cette réforme a, en outre, eu pour effet de supprimer la procédure de vente aux enchères, critiquée pour ses lourdeurs et délais de mise en œuvre.

³² Portant réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public de la Polynésie française.

³³ Relatif à l'acquisition, la gestion et la cession du domaine public et privé de la Polynésie française.

Tout projet de cession immobilière envisagé par la collectivité est présenté à la commission du domaine (CDD) pour avis sur l'opportunité de la cession et l'évaluation du foncier à céder ((Lp6 et 83).

Les éléments d'évaluation mis à la disposition de la commission portent sur :

- ✓ les valeurs vénales fixées par l'arrêté 136/CM du 11 février 2016 portant fixation des tarifs d'occupation du domaine privé de la Polynésie française ;
- ✓ la médiane des valeurs des dernières transactions immobilières dans la zone géographique concernée ;
- ✓ l'évaluation issue de l'application d'évaluation de la DAF baptisée «*Faito*»³⁴.

En complément, la commission s'appuie sur diverses informations propres aux caractéristiques physiques et aux règles d'urbanisme (PGA, PPR) qui s'imposent aux biens concernés.

Sur cette base, la CDD détermine de manière collégiale la valeur de cession à retenir, avec éventuellement une fourchette de prix laissant ainsi une certaine marge à l'autorité compétente, le Conseil des ministres, qui décide de toute cession ainsi que de ses conditions.

3.1.3.2 Les opérations de cessions

Depuis 2016, la DAF, pour le compte du Pays, a réalisé 19 opérations de cessions (actes transcrits), essentiellement foncières, dont 5 à titre gracieux au profit d'établissements publics et 2 au franc symbolique, au profit de particulier³⁵.

Sur la base des transcriptions actées par la DAF entre 2016 et 2020, les cessions réalisées à titre onéreux ont engendré une recette globale de 260 MF CFP (*pour 1,3 ha vendus*). Sur la période sous revue, ce sont en fait plus de 47,8 hectares de foncier qui ont été sortis du patrimoine de la Polynésie française, dont 38,6 ha au profit de TNAD et 7,8 ha à destination de l'OPH.

La valeur comptable des cessions, de la période, s'élève à un peu plus de 5,1 Mds de F CFP, dont près de 4,6 Mds de F CFP au titre du foncier et un peu plus de 538 MF CFP au titre de l'immobilier bâti, détaillée comme suit :

³⁴ Si le Pays dispose de l'outil d'évaluation « *Faito* », un projet d'amélioration et de fiabilisation et un contrôle des données enregistrées dans cet outil est cependant à l'étude.

³⁵ Cessions de gré à gré, dans le cadre particulier de location-vente de l'immobilier bâtie, du lotissement Socredo de Hamuta.

Tableau n° 8 : Cessions de biens immobiliers sur la période 2016-2020

N°	Année	Objet	Demandeur	Prix de Vente	Valeur comptable	Valeur du foncier	Valeur immobilier	Commune	Superfici
1	2016	Cession de remblai	Particulier	6 350 000	6 350 000	6 350 000	-	Paea	254m ²
2	2016	Cession à titre gratuit	OPH	-	6 727 000	6 727 000	-	Mahina	6 727m ²
3	2017	Cession de remblai	Particulier	1 360 000	1 360 000	1 360 000	-	Papara	80m ²
4	2017	Cession à titre gratuit	OPH	-	111 503 000	111 503 000	-	Taiarapu Est	13 118m ²
5	2017	Cession à titre gratuit	TNAD	-	3 496 258 264	3 496 258 264	-	Punaauia	386 336m ²
6	2018	Cession de gré à gré	Particulier	1	496 236	-	496 236	Pirae	311m ²
7	2018	Cession de gré à gré	Particulier	1	419 172	-	419 172	Pirae	150m ²
8	2018	Cession de remblai	Particulier	1 810 000	1 810 000	1 810 000	-	Bora Bora	181m ²
9	2018	Cession de remblai	Particulier	1 188 000	1 188 000	1 188 000	-	Tahaa	594m ²
10	2019	Cession de remblai	Particulier	763 256	763 256	763 256	-	Paea	164m ²
11	2019	Cession de remblai	Particulier	4 875 750	4 875 750	4 875 750	-	Hitiia o te ra	591m ²
12	2019	Cession de remblai	Particulier	322 000	322 000	322 000	-	Tumaraa	322m ²
13	2019	Cession de remblai	Particulier	1 896 000	1 896 000	1 896 000	-	Tumaraa	632m ²
14	2019	Cession de remblai	Particulier	24 660 500	24 660 500	24 660 500	-	Bora Bora	1 147m ²
15	2019	Cession de remblai	Particulier	5 136 000	5 136 000	5 136 000	-	Teva i uta	590m ²
16	2019	Cession de remblai	Particulier	2 754 000	2 754 000	2 754 000	-	Papara	4 323m ²
17	2019	Cession de gré à gré	Particulier	208 950 000	208 950 000	208 950 000	-	Punaauia	4 035m ²
18	2020	Cession à titre gratuit	OPH	-	853 023 992	370 879 952	482 144 040	Pirae	30 460m ²
19	2020	Cession à titre gratuit	OPH	-	381 454 812	325 911 098	55 543 714	Taiarapu Est	27 739m ²
				260 065 508	5 109 947 982	4 571 344 820	538 603 162		477 754m²

Source : CTC d'après données fournies par la DAF

Les ressources générées par les cessions sont utilisées au financement des besoins de l'investissement autre que le désendettement.

La traduction comptable des cessions d'immeubles, s'affiche au compte 775 intitulé « Produits des cessions des immobilisations » du budget de la collectivité. Les sommes enregistrées dans les comptes sont, en termes de délai, parfois en décalage par rapport à l'exercice de la transcription de l'acte formalisant ladite cession.

Ainsi l'évolution des dépenses de l'espèce se présente comme suit :

Tableau n° 9 : Evolution 2016 – 2021 du Produits des cessions d'immobilisations

Evolution	2016	2017	2018	2019	2020	2021 provisoire*
Produits des cessions d'immobilisations	41 957 045	-	-	7 147 500	43 480 250	231 480 600

Source : CA 2016-2020 & Extraction DBF 2021 Provisoire

Le montant plus important de 2021³⁶, correspond notamment à la cession de gré à gré d'un terrain de 8 358 m² sise à Punaauia, pour un montant de 208,95 MF CFP, complété par deux autres cessions de remblai, à Papara et Mataiea mais aussi de la régularisation de l'enregistrement comptable d'échanges de terrains qui ont eu lieu en 2010 et 2018.

³⁶ Montant 2021 : 381 704 149 F CFP, provisoire jusqu'au vote du CA 2021. Le montant retenu dans le cadre de la présente instruction ne prend pas en compte le produit de deux cessions de produits mobiliers (1 groupe électrogène/Hôpital Uturoa & 28 respirateurs/CHPF) pour un montant de 150 223 549 F CFP.

3.1.3.3 La situation des bureaux de l'immeuble « Maréchal Foch » à Nouméa

Concernant les projets de cession, la situation d'un bien hors Polynésie française retient l'attention. Il s'agit de la situation de 9 bureaux d'une superficie totale de 324 m² et 5 parkings dans l'immeuble « *Maréchal Foch* » situé à Nouméa. En effet, une réflexion serait engagée sur l'éventualité de cette cession. Elle est motivée par le fait que le Pays n'en a plus l'utilité et que sa gestion est rendue difficile, en raison de la distance. Une communication devrait ainsi être soumise au conseil des Ministres pour avis sur ce projet de cession.

Cette cession déjà envisagée une première fois, en 2011, avait conduit à une estimation de la valeur du bien à 90,5 MF CFP au regard de la *méthode du revenu* et à 91,2 MF CFP selon *la méthode dite par analogie du marché de l'immobilier*. Finalement, le Pays n'avait pas donné suite à l'époque à ce projet de vente. En 2020, ces locaux ont été libérés par le gouvernement et le congrès de Nouvelle Calédonie, qui les louaient pour leurs propres besoins. Depuis, ce bien resté vacant, faute de nouveau preneur, a privé le Pays d'une recette locative évaluée à 820 000 F CPF/mois.

En tenant compte de la situation de vacance de ces bureaux, depuis bientôt deux années, dans un contexte de baisse du marché immobilier calédonien de la zone, rapportée par l'agence immobilière en charge du bien, la Chambre engage le Pays à arbitrer, le plus rapidement possible, le devenir de ces locaux hors territoire polynésien.

Un patrimoine inoccupé, qui plus est en dehors de son territoire, occasionne des charges financières annuelles fixes pour la collectivité, de l'ordre de 3,6 MF CFP, dont la justification s'avère, sur la durée, délicate sauf à exciper d'un projet particulier et mise œuvre rapidement.

3.2 Les opérations d'investissement liées aux bâtiments du Pays

L'instruction comptable de la Polynésie française³⁷ prévoit l'inscription des crédits consacrés aux actions concernant les bâtiments, propriétés du Pays, à usage administratif y compris les logements de fonction, au programme 901.04 intitulé « *Bâtiments du Pays* ».³⁸

Ce programme regroupe à la fois *l'acquisition, la conception et la construction des nouveaux bâtiments administratifs ; l'aménagement des locaux, même postérieurement à la première mise en service ; l'entretien de ces bâtiments au sens de la préservation de leur intégrité physique et l'acquisition du matériel servant à la construction ou à l'entretien du bâtiment* (Annexe 1).

³⁷ Arrêté 1454 CM du 13 décembre 2006, modifié

³⁸ Ne relèvent pas de ce programme les actions concernant les bâtiments spécifiques tels que les hôpitaux, dispensaires, lycées, collèges, ateliers spécialisés...

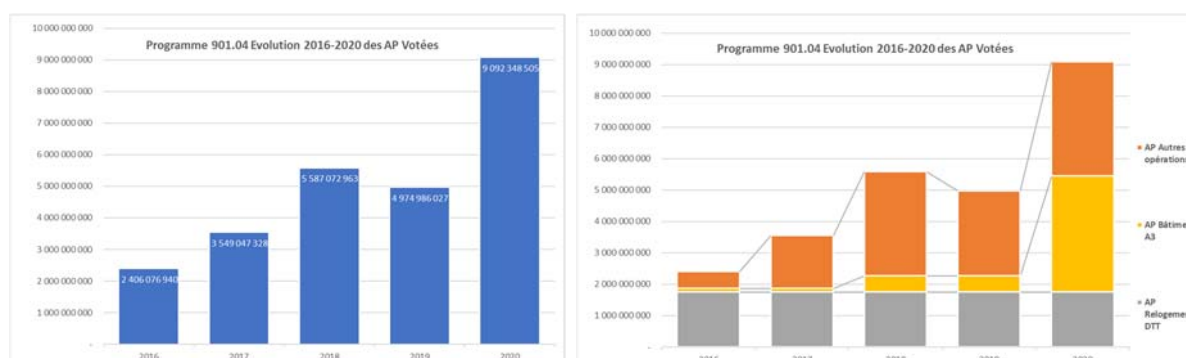
Le vote par l'Assemblée de Polynésie française du nombre d'opérations d'investissement, dont le financement est imputé au programme 901.04, a connu une forte évolution, passant de 27 opérations en 2016 (*dont 12 au titre de l'année en cours*) à 87 opérations en 2020 (*dont 25 au titre de l'année en cours*), marquant ainsi un besoin important du Pays à loger ses services.

En effet, la collectivité a voté en moyenne chaque année sur la période sous revue, une vingtaine d'opérations nouvelles, avec notamment 28 opérations en 2018.

Ainsi, le montant des crédits, en termes d'autorisation de programme (AP) inscrites au budget du Pays à ce titre, est passé de 2,406 Mds de F CFP en 2016 à plus de 9,092 Mds en 2020, soit près de 4 fois plus.

Il convient toutefois de noter que deux opérations emblématiques représentent, à elles seules, plus de 60% de ces crédits. Il s'agit d'une part de l'opération relative au relogement de la Direction des transports terrestres avec une AP de 2008 d'un montant de 1,750 Mds de F CFP et d'autre part de l'opération relative à la construction du Bâtiment A3 avec une AP de 2016 d'un montant, réévalué en 2020, de 3,700 Mds de F CFP. La mise en œuvre de ces deux opérations fait l'objet d'un développement particulier, plus avant dans le rapport.

Schéma n° 4 : Evolution 2016-2020 du montant des autorisations de programme (§901.04)



Source CTC d'après Comptes de gestion 2016-2020

Sur la base de données provisoires pour l'année 2021 communiquées par le Pays, la tendance de la période examinée se confirme, avec pour ce dernier exercice 70 opérations en cours dont 13 AP nouvelles. Le montant cumulé des AP du compte de gestion 2021 (provisoire) s'élèverait à 9,321 Mds de F CFP dont 80% concernent quatre grandes opérations à savoir le relogement de la DTT (AP ramenée à 1,450 Mds), la cité de transit (AP maintenue à 0,8 Mds), le Bâtiment A3 (AP de 3,7 Mds), et le parking silo (AP relevée à 1,616 Mds).

Si l'évolution de la programmation des opérations affiche une volonté de dynamiser l'activité en la matière sur la période examinée, les éléments portant sur la réalisation effective des opérations laissent apparaître une gestion peu efficiente des crédits.

Ainsi la progression constatée en matière d'AP se vérifie également en matière de délégation en crédits de paiements (CP), passant de 492 MF CFP en 2016 à plus de 2 Mds de F CFP en 2020, correspondant, en moyenne sur la période, à 22% des AP votées, hors année 2019 qui affiche sur cet exercice une ambition de réalisation plus marquée avec 39%.

Tableau n° 10 : Evolution 2016-2020 des Crédits du 901.04 Bâtiments du Pays

Libellé dépense / Exercice		2016	2017	2018	2019	2020	Moyenne
AP Votées :	a	2 406 076 940	3 549 047 328	5 587 072 963	4 974 986 027	9 092 348 505	5 121 906 353
CP Délégés :	b	492 091 931	885 070 002	1 232 432 211	1 960 874 668	2 027 521 564	1 319 598 075
CP délégués/AP votées	b/a	20%	25%	22%	39%	22%	26%
CP Mandatés :	c	165 651 877	312 512 423	266 094 851	474 250 695	608 181 138	365 338 197
CP Reportés :	d=b-c	326 440 054	572 557 579	966 337 360	1 486 623 873	1 419 340 426	954 259 858
Mandatés/Votées	c/a	6,88%	8,81%	4,76%	9,53%	6,69%	7,33%
Mandatés/Délégés	c/b	33,66%	35,31%	21,59%	24,19%	30,00%	28,95%
Réalisations cumulées :	e	776 137 821	897 539 881	1 029 415 775	1 332 203 767	1 832 879 684	1 173 635 386
Taux de réalisation	e/a	32,26%	25,29%	18,42%	26,78%	20,16%	24,58%

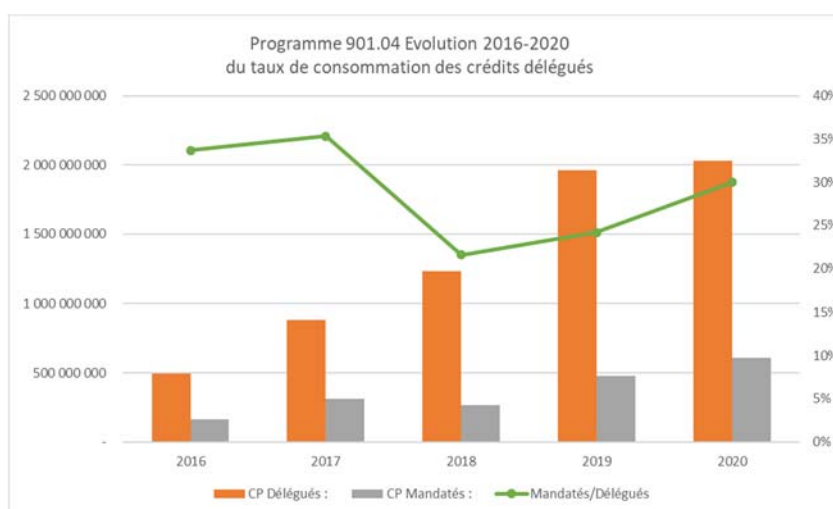
Source : CTC d'après Comptes de gestion 2016-2020

Les crédits de paiements effectivement mandatés dans ce cadre sont en nette progression, passant de près de 166 MF CFP en 2016 à plus de 608 MF CFP en 2020. Cependant ces sommes ne reflètent pas l'ambition affichée du Pays, puisqu'elles ne représentent que 21 à 35%, pour le meilleur exercice, des crédits délégués.

La Chambre s'interroge sur les motifs de cette situation défavorable, marqueur probable des difficultés récurrentes dans la réalisation concrète des opérations d'investissements décidées par la collectivité.

De ce fait, l'augmentation du montant des crédits reportés, chaque année, est exponentielle, passant de 326 MF de F CFP en 2016 à plus de 1,4 Mds de F CFP en 2019. Ce montant est identique en 2020, même si les difficultés liées à la crise sanitaire peuvent, sur ce dernier exercice, expliquer pour partie ce report.

Schéma n° 5 : Evolution 2016-2020 du taux de consommation des crédits délégués (§ 901.04)



Source : CTC d'après Comptes de gestion 2016-2020

Les données provisoires 2021 semblent présenter, sur ce programme, une amélioration de la maîtrise des crédits de paiements. En effet, délégués sur cet exercice à hauteur de 1,984 Mds de F CFP, ce seraient 1,147 Mds F CFP de crédits de paiement qui auraient pu être mandatés, soit un taux de consommation de 57,8% des crédits délégués.

Si cette situation se confirme lors du vote du compte administratif, la Chambre encourage le Pays à maintenir un fort taux de consommation des crédits délégués et à ajuster au plus près les enveloppes votées annuellement pour les opérations d'investissements liées aux bâtiments du Pays.

3.3 Les coûts de fonctionnement

Les charges de fonctionnement liées à la maintenance et l'entretien régulier des bâtiments sont multiples et occasionnent des coûts fixes pour le Pays dont la maîtrise est un enjeu dans un contexte de tensions financières. Par ailleurs, le Pays doit prendre à bail des surfaces pour loger ses propres services.

3.3.1 Les coûts locatifs engagés pour loger ses propres services

Sur la base de la situation des baux locatifs des biens immobiliers (*hors terrain nu*) en vigueur, sur la période sous revue, le coût des charges afférentes s'est établi annuellement, en moyenne, à un peu plus de 250 MF CFP, sans variation particulière depuis 2014 et ce jusqu'à mars 2019.

Ensuite, sur la période de 2019 à 2021, de nouvelles prises à bail, générant des coûts supplémentaires, ont été actées, sans pour autant que des services aient pu être relogés dans des bâtiments propriété du Pays. Ceci conduit donc à une augmentation régulière et continue des coûts locatifs.

Au terme de l'exercice 2019³⁹, il est observé une première progression de l'ordre 13%, avec une charge annuelle de près de 287 MF CFP, consécutive à la souscription de nouveaux baux correspondant notamment au relogement de la direction des affaires maritimes, à la location de locaux supplémentaires au profit de la direction de l'aviation civile, du SEFI et de la direction de la jeunesse et des sports.

L'exercice 2020 marque une deuxième progression avec un montant cumulé des charges issues de baux locatifs de l'ordre de 374 MF CFP auquel il convient néanmoins de déduire la somme de 58 MF CFP, issue de la location ponctuelle (*sur 6 mois au titre de 2020*) des locaux destinés au logement des personnes astreintes à l'isolement dans le cadre de la crise sanitaire liée au Covid⁴⁰. Ainsi retraitée la charge locative réelle en 2020 se porte à 317 MF CFP ce qui conduit à une augmentation supplémentaire de 10%.

³⁹ Sur la base de la situation établie au 13 janvier 2020 (retraitement CTC, hors location de terrain nu).

⁴⁰ Cette location ponctuelle a perduré sur 6 mois au titre de 2021, pour une charge correspondante identique de 58 MF CFP.

Enfin en 2021, la collectivité a dû à nouveau souscrire des baux de location supplémentaires pour reloger notamment la direction générale de l'économie numérique et la direction de la santé.

En effet, dans l'impossibilité de rejoindre la « *Cité Administrative de Transit* », en raison du litige en cours survenu dans le cadre du marché de travaux lié à ce projet, la DSP a dû être relogée, dans l'attente de la construction d'un bâtiment dédié à la santé publique, dans de nouveaux locaux.

Ainsi, depuis juin 2021, la direction de la santé a été relogée au sein d'un ensemble immobilier d'une valeur locative mensuelle de 3,453 MF CFP, soit un peu plus de 41,4 MF CFP annuellement (24,17 MF CFP pour les 7 mois de 2021).

Il convient également de noter que Pays a acté⁴¹ le projet de changement de site locatif abritant la *Cellule du contrôle de la perle* relevant de la direction des ressources marines (DRM). A partir du 1^{er} mars 2022, cette cellule de la DRM devrait intégrer de nouveaux locaux (*plus grands et plus adaptés à ses missions*) sis immeuble Manatea Nui⁴². Le loyer mensuel afférent est de 1,954 MF CFP, en lieu et place du loyer mensuel actuel de 0,549 MF CFP des locaux sis au Centre Vaima. Pour une année complète, la charge locative annuelle passera de 6,59 MF CFP à 23,45 MF CFP soit une augmentation de 256%.

Au final, la charge annuelle 2021 relative à la prise à bail de biens immobiliers relevant du parc locatif privé (*hors terrains nus et location ponctuelle dans le cadre de la crise sanitaire*), nécessaires au relogement d'une partie de son administration, s'établit à près de 350 MF CFP, soit une progression supplémentaire par rapport à 2020 de 11%. Ces relogements concernent tout ou partie de 18 services et plus de 600 agents du Pays.

En l'état actuel des baux en cours au 31 décembre 2021 et à l'engagement du Pays par rapport au relogement d'une cellule de la DRM, la projection de la charge 2022 devrait s'établir à un peu plus de 376 MF CFP, soit plus 8% par rapport à 2021.

Le déménagement de tout ou partie des services de la direction des transports terrestres vers les nouveaux locaux rénovés de Pirae (*ancien siège de la SAGEP⁴³, aujourd'hui propriété du Pays*) pourrait intervenir courant 2022. Dans cette hypothèse, la charge locative 2022 est susceptible d'être quelque peu réduite à dû concurrence de la période post déménagement de la DTT, le montant mensuel actuel de la location étant de l'ordre de 1,9 MF CFP par mois.

⁴¹ Arrêté 5703 VP du 25 mai 2021 modifié par arrêté 14255 MED du 30 décembre 2021.

⁴² Locaux à usage de bureaux, d'une superficie totale de 1 065 mètres carrés et 16 places de parking, dépendant de l'immeuble Manatea Nui, sis à Papeete.

⁴³ SAGEP : Société d'Aménagement et de gestion de la Polynésie française (SEM).

Tableau n° 11 : Evolution de la charge locative de la Collectivité, hors terrain nu et location ponctuelle (crise sanitaire)

Service	Avant 2019	2019	2020	2021	Nbr d'agent concerné	Superficie en m ²	Projection 2022 *
Délégation à l'habitat et à la ville	-	-	10 080 000	10 080 000	11	361	10 080 000
Direction de la jeunesse et des sports	1 577 160	7 256 640	7 256 640	7 501 640	7	415	7 501 640
Direction de la santé publique	-	34 680	4 714 680	28 885 680	70	4 657	46 150 680
Direction de la solidarité de la famille	7 630 476	7 630 476	7 630 476	7 630 476	28	716	7 630 476
Direction de l'agriculture	-	-	960 000	960 000	1	50	960 000
Direction de l'aviation civile	18 360 000	21 600 000	21 600 000	21 600 000	42	1 980	21 600 000
Direction des affaires foncières	3 812 304	3 812 304	3 812 304	3 812 304	7	130	3 812 304
Direction des ressources marines	27 105 600	27 105 600	27 105 600	27 105 600	87	2 404	41 161 150
Direction des transports terrestres (hypothèse 6 mois en 2022)	22 876 800	22 876 800	22 996 800	22 996 800	35	1 452	11 498 400
Direction du travail	26 604 000	26 604 000	26 604 000	26 604 000	30	1 001	26 604 000
Direction générale de l'économie numérique	-	-	-	9 100 000	non fourni	484	15 600 000
Direction générale des ressources humaines	47 760 000	47 760 000	53 664 000	53 664 000	77	1 953	53 664 000
Direction polynésienne des affaires maritimes	-	22 917 420	30 556 560	30 556 560	37	1 256	30 556 560
Service de l'emploi, de la formation et de l'insertion professionnelle	71 946 276	72 966 276	72 966 276	72 966 276	120	2 746	72 966 276
Service de l'Urbanisme devenu DAC)	3 714 372	3 714 372	3 714 372	3 714 372	7	195	3 714 372
Service des moyens généraux	13 704 000	13 704 000	13 704 000	13 704 000	7	571	13 704 000
Service du tourisme	3 723 600	3 723 600	3 723 600	3 723 600	22	137	3 723 600
Service des énergies	5 280 000	5 280 000	5 280 000	5 280 000	17	385	5 280 000
Cumulé	254 094 588	286 986 168	316 369 308	349 885 308	605	20 892	376 207 458
<i>Progression</i>	<i>n // n-1</i>	<i>13%</i>	<i>10%</i>	<i>11%</i>			<i>8%</i>
<i>Progression cumulée</i>		<i>13%</i>	<i>23%</i>	<i>34%</i>			<i>41%</i>

Source : CTC d'après « Situation des services du Pays en location » fournie par la DAF

La Chambre observe l'augmentation continue des charges locatives liées au logement des propres services du Pays aboutissant à une progression cumulée des coûts de ce poste de plus d'un tiers entre 2019 et 2021. Cette situation qui révèle une grande tension dans le parc immobilier de la collectivité doit être surveillé avec attention par la collectivité afin de ne pas laisser s'installer insidieusement des charges fixes de fonctionnement qu'il convient ensuite d'honorer sur la durée des baux conclus.

Plusieurs de ces prises à bail étant liées à des opérations de construction de bâtiments neufs ou de grosses réhabilitations, la solution opérationnelle du centre de transit apparaît comme particulièrement adaptée. Toutefois, l'arrêt de ce chantier lié au contentieux en cours pénalise doublement la collectivité qui d'une part va devoir faire face aux éventuelles suites indemnitaires et d'autre part doit, entre temps, reloger à ses frais les services dans les locaux privés.

La mise en service du bâtiment A3, programmée à ce jour, pour la fin de l'année 2023, devrait, en partie, permettre au Pays de retrouver des niveaux de locations plus modestes.

3.3.2 Les coûts de maintenance et d'exploitation

Les coûts de maintenance sont liés à la conservation en bon état de marche des bâtiments et des installations techniques. Pour la collectivité de la Polynésie française, les dépenses de l'espèce sont enregistrées, uniformément, sans distinction des coûts d'entretien courant, de maintenance préventive, de maintenance corrective, de gros entretien et de renouvellement d'équipements.

Les coûts d'exploitation correspondent aux dépenses liées au fonctionnement des ouvrages et des équipements, *dans des conditions définies de sécurité, sûreté, propreté, hygiène, confort et économie*. La distinction entre coûts d'exploitation technique et exploitation fonctionnelle n'est pas prévue au niveau de l'imputation budgétaire.

Chaque service étant chargé de l'entretien et de la maintenance du bâtiment dont il est affectataire, aucun recensement, à l'échelle de l'ensemble des services, n'a été réalisé. La mise en commun des actions à mener dans ce cadre et des financements afférents n'est pas organisée. Les économies d'échelle susceptibles d'être mobilisées n'ont, semble-t-il, pas été recherchées malgré d'évidente contraintes budgétaires.

Les dépenses en matière d'entretien et de maintenance des bâtiments accueillant les services du Pays pourraient être strictement imputées au programme 961.04. Cependant les dispositions de l'instruction comptable applicable à la collectivité, prévoit qu'un certain nombre de dépenses sont exclues de ce programme, pour être comptabilisées sur le programme spécifique, géré par le service technique.

Ainsi les dépenses du 961.04 ne correspondent pas à l'exhaustivité du coût des charges directes participant à l'entretien et à la maintenance de l'ensemble des bâtiments administratif du Pays. De fait, la collectivité n'a pas la connaissance du poids global de cette charge.

Pour autant, il est relevé, que le montant moyen annuel des dépenses directes du programme 961.04, sur la période 2016-2021, s'élève à un peu plus de 165 MF CFP. Ces dépenses ont évolué de 24,5%, passant de 155 MF CFP en 2016 à plus de 193 MF CFP en 2021. C'est notamment à partir de 2020 que la collectivité enregistre la progression la plus importante, près de 20% par rapport à l'année précédente.

Tableau n° 12 : Evolution 2016-2021 des dépenses directes du programme 961.04

Exercices	2016	2017	2018	2019	2020	2021 Provisoire
Programme 961.04 : Dépenses directes	155 138 441	156 574 031	150 247 148	153 893 161	184 500 603	193 266 098
		0,93%	-4,04%	2,43%	19,89%	4,75%
						24,58%

Source : CTC d'après comptes de gestion 2016 à 2020 & Extraction 2021 provisoire DBF

Parmi ces dépenses, trois types de charges représentent en moyenne 92% de la dépense annuelle globale, il s'agit des dépenses imputées aux comptes 606, 615 et 628.

Le compte 606 « *achats non stockés de matières et fournitures* » regroupe tous les achats non stockables (eau, énergie) ou non stockés, tels que ceux afférents à des fournitures qui ne passent pas par un compte de stocks. Les dépenses de l'espèce représentent 30% du coût des charges directes du programme consacré au bâtiment du Pays. Elles sont de l'ordre de 50 MF CFP par an, sans évolution notable sur la période examinée.

Le compte 615 «*frais d'entretien et de réparations*», enregistre des dépenses qui n'ont d'autre objet que de maintenir un élément de l'actif en état (*entretien*) ou de remettre en état normal d'utilisation (*réparation*) les immobilisations⁴⁴.

Ainsi, ne constituent pas des frais d'entretien et de réparations, mais des dépenses d'investissement, les dépenses entraînant une augmentation de la valeur d'actif d'un bien immobilisé existant ou ayant pour effet de prolonger d'une manière notable la durée d'utilisation d'un élément d'actif.

Les dépenses en la matière représentent pour leur part 48% du coût des charges directes du programme consacré au bâtiment du Pays. Elles avoisinent 80 MF CFP par an. Elles ont progressé d'un peu plus de 10% entre 2016 et 2021.

Enfin, le compte 628 «*Divers-Autres services extérieurs* » enregistre toutes les prestations de service ne pouvant pas s'imputer dans les autres subdivisions des comptes 61 et 62, à savoir notamment les frais de gardiennage, les frais de nettoyage des locaux par un prestataire de service extérieur, les redevances pour enlèvement des ordures ménagères, l'hébergement de site internet.

Ces dépenses, d'une moyenne annuelle de 24 MF CFP sur la période examinée, représentent 15% des dépenses directes du programme 961.04. Inférieures à 20 MF CFP en début de période, elles augmentent de manière significative en 2020 (31,6 MF CFP) et 2021 (38,8 MF CFP). Ainsi, il est enregistré entre 2016 et 2021 un accroissement de la charge, de 144%. En raison de l'hétérogénéité des dépenses répertoriées sur ce compte, il n'a pas été établi les raisons qui expliquent leur augmentation très significative dans la période sous contrôle. La Chambre encourage le Pays à procéder à une analyse de ces coûts afin de mettre en place des actions de maîtrise.

Tableau n° 13 : Evolution 2016-2020 de trois types de dépenses, imputées au 961.04

Articles	Exercices	2016	2017	2018	2019	2020	2021 Provisoire	Cumul 2016-2021	Moyenne		Evolution 2016-2021
606	Achats non stockés de matières et fournitures	53 924 224	54 536 793	46 385 900	41 239 853	48 807 291	52 232 564	297 126 623	49 521 104	30%	-3,14%
615	Entretien et réparations	74 342 904	71 207 542	65 815 580	85 466 960	93 397 065	82 110 287	472 340 338	78 723 390	48%	10,45%
628	Divers - Autres services extérieurs	15 908 075	18 668 512	18 878 653	21 033 851	31 578 532	38 863 350	144 930 973	24 155 162	15%	144,30%
CUMUL : 606 - 615 - 628		144 175 203	144 412 847	131 080 133	147 740 664	173 782 888	173 206 201	914 397 936	152 399 656	92%	20,54%
							20,14%				

Source : CTC d'après CA 2016-2020 & Données provisoires 2021 (DBF)

Le montant global des dépenses de l'article 615 consacrées aux frais d'entretien et de réparation, pour l'ensemble des missions du budget de la collectivité est de l'ordre de 800 MF CFP en 2016 et de près de 1,240 Mds de F CFP en 2020, soit une progression de 55% en 4 ans.

Cinq missions sur les 18 répertoriées dans le budget de la collectivité représentent en 2020 70% de cette charge (*Moyens internes, Tourisme, Santé, Réseaux et équipements structurants, Transports*).

⁴⁴ Il s'agit des dépenses effectuées, par exemple, au titre de réfection de toiture, de réseaux électriques et de plomberie, remplacement d'une moquette, remplacement des serrures, traitement anti-termite, désinsectisation, nettoyage et décontamination d'un réseau d'air conditionné, entretien des ascenseurs, climatiseurs centraux, monte-charge.

Ainsi, les dépenses consacrées aux bâtiments du Pays représentent 7% de la charge globale. Celles relevant de la mission santé, comprenant un important parc immobilier, représentent 12% de cette charge.

Tableau n° 14 : Dépenses 2016 & 2020 consacrées aux frais d'entretien et de réparation (article 615)

Compte administratif		2016		2020	
Total 615		809 410 655	100%	1 238 916 786	100%
961	MOYENS INTERNES	106 237 030	13%	196 440 508	16%
<i>dont</i>	<i>961.04 Bâtiments du Pays</i>	<i>69 415 515</i>	<i>9%</i>	<i>89 143 907</i>	<i>7%</i>
964	TOURISME	42 790 072	5%	119 870 920	10%
970	SANTE	99 977 965	12%	151 639 405	12%
974	RESEAUX ET EQUIPEMENTS STRUCTURANTS	113 154 166	14%	259 427 761	21%
975	TRANSPORTS	138 863 742	17%	135 800 306	11%
Cumul : 5 missions sur 18		501 022 975	62%	863 178 900	70%

Source : CTC d'après CA 2016 & 2020

3.3.3 Les coûts liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

En application des dispositions des articles A.132-1 et suivants du code de l'aménagement de la Polynésie française, relatifs aux « dispositions concernant l'accessibilité aux personnes handicapées », il appartient à chaque collectivité d'établir « un inventaire de l'ensemble des installations de son patrimoine, ouvertes au public, qui indiquera la nature des travaux nécessaires pour en améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite ».

Chaque installation ou partie d'installation existante recensée figurera dans une des catégories suivantes :

- *accessible* ;
- *adaptable* : un ordre de grandeur du coût et des délais des travaux nécessaires doit être indiqué ;
- *non adaptable* : les motifs qui empêchent d'en améliorer l'accessibilité doivent être indiqués. Cet inventaire est transmis au conseil du handicap qui pourra faire procéder à toutes vérifications qu'il estimera utiles.

Sollicitée sur la mise en œuvre de son programme de mises aux normes des bâtiments administratifs du Pays, en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la collectivité n'a pas été en mesure de produire une situation des installations nécessitant, aujourd'hui, les travaux et aménagements nécessaires, ainsi que l'estimatif des coûts des programmes afférents.

Elle a néanmoins précisé que cet état des lieux doit être réalisé dans le cadre du schéma directeur de l'immobilier des services, avec le concours de l'association « Fédération Te Niu O Te Huma-Handicap Polynésie » qui aurait déjà réalisé, de son côté, un état des lieux, toutefois non communiqué par le Pays lors de ce contrôle.

C'est en effet dans le cadre d'un projet intitulé «*Pour un accueil efficace et bienveillant*» piloté par la DMRA, que l'ensemble des dimensions d'accessibilités a été intégré. L'aspect accès PMR est traité dans le cadre des travaux d'aménagement des accueils des services.

En outre, un recueil des règles, bonnes pratiques et recommandations pour la réalisation d'un accueil physique serait en cours de finalisation. Ainsi, les avis du délégué interministériel au handicap et de la Fédération Te Nui o te Huma ont été sollicités préalablement à la phase de mise en forme.

La Chambre rappelle à la collectivité ses obligations en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de ses propres bâtiments et l'engage à mettre en œuvre rapidement les plans d'actions et les financements adéquats.

3.3.4 Les coûts en matière de prévention du risque « Incendie »

Interrogée sur les coûts de la prévention du risque «*Incendie*» de ses bâtiments, la collectivité n'a pas communiqué de chiffrage correspondant aux charges qu'elle consacre à ce domaine. Néanmoins, elle a présenté les modalités de mise en œuvre de son programme ou plus précisément de ses actions de prévention.

Ainsi les procédures d'organisation de formation et d'information sur l'exploitation des bâtiments classés ERP⁴⁵ est du ressort de chaque occupant qui doit répondre à son niveau du respect des obligations réglementaires.

Lorsque plusieurs services sont regroupés dans un même bâtiment ces contraintes sont de la responsabilité d'une direction unique désignée seule responsable et interlocuteur du service de contrôle en la matière, ce qui est le cas des bâtiments administratifs A1 et A2 gérés par la direction de l'équipement. La collectivité a, en outre, précisé que pour cet ensemble immobilier, des actions ponctuelles ont été réalisées, avec notamment le lancement de travaux de mise en conformité électrique progressive du bâtiment et la création de cheminement extérieurs d'évacuation. Le coût de ces actions n'a cependant pas été communiqué.

C'est la cellule prévention et sécurité de la direction de la construction et de l'aménagement (DCA) qui effectue la vérification des installations au regard du cadre réglementaire⁴⁶. Un planning de vérification est réalisé en prenant en compte les périodicités corrélées en fonction des urgences, des instructions de permis de travaux en cours et des demandes des maires et exploitants. Pour illustration, l'année 2020-2021 a été mise à profit pour la mise aux normes de la Présidence sur cette thématique. Le coût de cette mise aux normes n'a pas été précisé.

Comme souligné par la collectivité, la mise aux normes des bâtiments du Pays en la matière se fait essentiellement au coup par coup, à la faveur d'une demande des occupants en charge de l'exploitation.

⁴⁵ ERP : Etablissement recevant du public.

⁴⁶ Conformément à la périodicité réglementaire imposée en fonction du classement de l'établissement ne correspondant pas toujours au classement du bâtiment.

La DCA n'a jamais été saisie d'une demande de réalisation d'un programme coordonné par une entité pilote des bâtiments du Pays. Selon cette direction, un tel projet nécessiterait de consolider les moyens notamment humains de sa cellule prévention pour notamment assurer le suivi d'un tel programme de recensement et de contrôle.

La Chambre appelle l'attention du Pays quant au respect des exigences liées à ces normes et ce d'autant plus qu'étant son propre assureur, elle se doit de contenir les risques, y compris pénaux, liés à l'exploitation de ses propres bâtiments.

3.3.5 L'objectif de réduction des coûts énergétiques des bâtiments

Sollicitée sur la politique et les moyens afférents qu'elle a mis en œuvre pour maîtriser les coûts énergétiques de ses bâtiments notamment ceux dédiés à l'administration, la collectivité a clairement affiché que, pour l'heure, elle n'en dispose pas encore.

Il s'avère, qu'en l'état actuel du fonctionnement de son administration, aucune consigne particulière ni organisation en la matière n'est imposée ou même proposée aux services. Il appartient à chaque service affectataire d'un immeuble appartenant au Pays ou locataire de locaux à usage de bureaux, de conduire seul la gestion de ses locaux et les travaux de maintenance et de rénovation y afférents.

Ainsi, la collectivité compte sur *«la sensibilité et les connaissances techniques des agents chargés de ses opérations»* pour suivre, voire au mieux contrôler, les coûts énergétiques, aujourd'hui limités aux seules dépenses en énergie électrique. Ces éléments sont, de l'aveu même du Pays, *«plus ou moins évalués à l'occasion des rapports d'activité des services et à la préparation budgétaire, sans connaissance toutefois des normes de référence»*.

Si la règle générale apparaît non formalisée et les méthodes de gestion approximatives, la collectivité a souligné que des actions ponctuelles, portées par le Service de l'Énergie (SDE) au profit des services affectataires de bâtiments du Pays, ont été mises en place pour limiter les besoins énergétiques ou les substituer. Des diagnostics réalisés en 2012 par le SDE ont notamment concerné, plusieurs bâtiments importants⁴⁷.

⁴⁷ Bâtiment A1 et A2, Immeuble TE FENUA (DAF), Service de l'Informatique de la Polynésie française (SIPF), Service du patrimoine archivistique et audiovisuel (SPAA), Direction de l'environnement (DIREN), Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité (DSFE, ex DAS), Service de l'Énergie, Direction de la culture et le Musée de Tahiti et des îles.

Ainsi, sur la base de ces diagnostics, des projets d'équipement en panneaux photovoltaïques ont été déployés pour les bâtiments et services suivants :

Bâtiment	Montant de l'investissement	Date mise en service	Economie annuelle sur facture d'électricité si consommation constante		
			Théorique	soit en Valeur	Mesuré
Bâtiment A1	15 466 667	13/07/2017	9%	2,7 MF CFP	5%
Musée des îles	20 400 000	21/07/2017	20%	3,6 MF CFP	pas d'info
Service de la culture	6 133 333	21/07/2017	21%	1,5 MF CFP	pas d'info
Direction de la santé publique	7 544 075	16/07/2015	14%	1,2 MF CFP	10%
Direction des affaires sociales	8 200 000	22/01/2015	24%	1,7 MF CFP	14%
Bâtiment de l'ancien gouvernement	13 612 136	16/07/2015	39%	2,1 MF CFP	36%

Source : CTC d'après données fournies par le Pays

Néanmoins, à ce jour, le bilan global de cette opération d'équipement en panneaux photovoltaïques n'est toujours pas consolidé et les économies attendues non encore effectivement évaluées.

Il est précisé en outre que certains services n'ont pas souhaité donner suite à ce projet.

Il en est ainsi, par exemple, de l'immeuble *Te Fenua*, pour lequel la pose de panneaux photovoltaïques présenterait peu d'intérêt, en raison de l'inclinaison et de l'orientation de sa toiture. En revanche la DAF devrait prochainement procéder au renouvellement des équipements techniques de climatisation, devenu obsolètes⁴⁸. Cette installation, d'un montant prévisionnel de 120 MF CFP⁴⁹, devrait, selon la direction, permettre une économie d'au moins 30% de la consommation d'énergie liée à la climatisation. Le démarrage des travaux est prévu pour le premier trimestre 2022.

Pour la direction de l'équipement (DEQ), en charge de la gestion du bâtiment A1/A2, l'audit énergétique diligenté par le SDE n'avait pas été suivi de préconisations techniques ciblées en matière de travaux. Aussi le traitement des façades du bâtiment A1/A2 a été différé après la réalisation du bâtiment A3, dans le cadre d'une réhabilitation lourde de ces deux bâtiments, suite logique de la construction du A3.

La DEQ précise, néanmoins, qu'en termes de gestion de l'énergie et des contrats, des actions ponctuelles ont été réalisées pour ajuster la puissance souscrite du contrat EDT du bâtiment A1/A2, engendrant une économie de 42 600 F CFP mensuels et d'adaptation du contrat de téléphonie engendrant une économie mensuelle de 267 300 F CFP.

Enfin, et dans la perspective de la mise en œuvre du projet de construction du bâtiment A3, la collectivité a fait appel à l'expertise du SDE, pour réaliser, avec le concours de l'ADEME une démarche d'écoconstruction intitulée *FAREéco*. C'est un projet « *pilote* » dont l'objectif est de limiter les consommations énergétiques de ce futur immeuble et ainsi d'en diminuer les coûts d'exploitation (énergie).

⁴⁸ Cette génération d'équipement n'étant plus fabriquée, les pièces de rechanges ne sont plus disponibles sur le marché ; les fluides utilisés (R22 et R407) sont également en fin de vie et ont un potentiel de réchauffement planétaire (PRP) important (les réglementations métropolitaines en interdisent d'ailleurs l'usage)

⁴⁹ Estimation suite audit climatisation (AP de 2020) – 2 projets MOE : Acquisition des équipements de climatisation et travaux dépose/repose de nouveaux équipements

Plus généralement, la collectivité a voté, très récemment, la loi du Pays n°2022-8 du 24 janvier portant création de la réglementation énergétique des bâtiments et modifiant le Livre II du code de l'Aménagement de la Polynésie française. Elle pour objet de définir la réglementation énergétique des bâtiments en application de l'article LP. 111-5 du code de l'énergie.

Ainsi la collectivité, comme disposé dans les dispositions générales de la LP, souhaite que « *les performances énergétiques des bâtiments et parties de bâtiments neufs s'inscrivent dans une exigence de lutte contre le changement climatique, de sobriété de la consommation des ressources et de préservation de la qualité de l'air intérieur. Elles répondent à des objectifs d'économies d'énergie, de limitation de l'empreinte carbone, de recours aux énergies renouvelables, de confort thermique et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur* ».

La Chambre souligne que la mise en application de ces dispositions aux bâtiments du Pays nécessiterait, à la fois dans un objectif d'exemplarité, d'économies d'énergie et de réduction des dépenses, la définition d'un programme spécifique de mises aux normes, à décliner pour chacun des bâtiments de son patrimoine.

Conclusion du point 3.3

La Chambre observe, pour le regretter, une absence de suivi des coûts induits par le fonctionnement de ces bâtiments alors même qu'annuellement ces charges augmentent, pour certaines de manière significative et ce, pour les années les plus récentes.

Chaque service intervenant séparément, la vision consolidée des coûts de fonctionnement est absente et empêche la mise en place d'actions structurantes ayant pour objectif l'optimisation, voire la réduction de ces dépenses récurrentes.

Dans ce contexte, la Chambre recommande au Pays de mettre en place un suivi rigoureux et transversal des coûts de fonctionnement (de toute nature) liés au patrimoine immobilier dans le cadre d'actions de maîtrise à définir.

Dans sa réponse, le Pays met en avant le manque de fiabilisation des données patrimoniales pour expliquer les difficultés à mettre en place, dès 2022, un suivi des coûts de fonctionnement de son patrimoine immobilier.

La chambre qui a effectivement constaté le manque de fiabilisation des données patrimoniales engage, toutefois, le Pays à mettre en place un suivi des coûts patrimoniaux dans un objectif général de maîtrise de ses charges de fonctionnement, potentiellement source d'économies.

Recommandation n° 6 : Mettre en place dès 2022 un suivi rigoureux et transversal des coûts de fonctionnement (de toute nature) liés au patrimoine immobilier dans le cadre d'actions de maîtrise à définir.

4 LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

La Chambre, pendant la période sous revue, a analysé quelques projets significatifs décidés par le Pays lors de l'identification d'un besoin en matière de relogement d'une direction ou de regroupement de services administratifs. Par ailleurs, la situation des logements de fonction consentis par le Pays à ses agents a été examinée tant d'un point de vue juridique que matériel.

4.1 Le relogement de la direction des transports terrestres (DTT)

La DTT a une mission générale de mise en œuvre des compétences du Pays en matière de transports terrestres et de lutte contre l'insécurité routière. C'est un service administratif et technique recevant du public. Les actions mises en œuvre pour l'application de ses missions génèrent un important flux d'usagers au quotidien. En 2021, la direction dispose de 74 postes budgétaires et 63 agents en fonctions.

Elle fonctionne actuellement sur six sites différents⁵⁰, pour une surface globale de de l'ordre de 7 000 m², dont 1 900 m² de bureaux ou autres locaux et 5 000 m² de terrain, nécessaire au déroulement de ses activités. La location annuelle des sites accueillant la DTT, s'élève à un peu plus de 24 MF CFP⁵¹.

Tableau n° 15 : Superficies et statut patrimonial des sites composant l'implantation de la DTT

Site	Superficie Locaux	Superficie Terrain	Observation
Bâtiment A - Direction générale, Bureau des finances et de la logistique	559,00	-	En location
Bâtiment B -Section Permis de conduire et carte grise	638,00	-	En location
Archives et Hangar de stockage simulateurs et matériaux (sécurité)	455,82	-	En location
Centre de contrôle technique et Epreuves du permis moto	81,00	4 156,68	Propriété du Pays
Section permis de conduire: Départ des examens pratiques	51,00	908,00	Propriété du Pays
Annexe de Taravao (à partir de 2021)	75,00	-	En location
Surface cumulée (en m²)	1 859,82	5 064,68	
		6 924,50	

Source : CTC d'après rapport d'activité 2020 de la DTT

⁵⁰ Bâtiment A à l'angle de l'avenue du Prince Hinoï et la rue Marcq Blond de St Hilaire direction générale (3^e étage), bureau de la documentation et de la communication (1^{er} étage) et bureaux des affaires juridiques, des activités de transports, des transports en commun, cellule de restriction du droit de conduire (rez-de-chaussée) ; Bâtiment B à l'angle de l'avenue Pomare V et la rue Marcq Blond de St Hilaire : Section des permis de conduire (cellule administrative au 1^{er} étage) et section des véhicules (cellule des cartes grises et cellule des contrôles techniques) ; Annexe de la section des permis de conduire au carrefour du Taaone à Pirae où démarrent les épreuves pratiques du permis de conduire ; Annexe de la cellule des contrôles techniques et de la section des permis de conduire (pour les épreuves plateau du permis moto) dans le parking du stade Pater à Pirae ; Local des archives du service à Tipaerui + Annexe de Taravao.

⁵¹ Source : Rapport du Président à l'APF – Situation des services en location [3 sites : (1.746.400+160.000+100.000) *12].

4.1.1 Le contexte social du projet de relogement

Le principe du relogement de la DTT, prend naissance en 2006⁵² suite à un rapport très détaillé⁵³ faisant état des mauvaises conditions de travail du personnel et d'accueil du public, jugées «*indignes*» d'une administration au service des usagers. Alors que la direction relève de la catégorie des «*établissements recevant du public*», les infrastructures du service n'apparaissent pas conformes aux normes en vigueur (superficie des zones d'accueil inadaptée au nombre d'usagers reçus, système de sécurité-incendie inadapté, voies de dégagement non réglementaires et insuffisantes, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite non appropriée, absence de places de stationnement).

Plusieurs mouvements sociaux dénonçant les mauvaises conditions de travail et d'accueil du public, ont conduit à la signature, le 2 juillet 2008, d'un protocole d'accord dont le premier point concerne le relogement de la DTT à l'horizon début d'année 2011. Un comité de suivi ad hoc, puis le CTP de la direction, se sont, plusieurs fois, réunis afin de suivre l'avancée de ce projet.

Dès lors un premier projet avait été envisagé, réunissant «*optimisation du travail*» et «*facilitation des démarches administratives des usagers*». Il avait, en effet, pour objectif de regrouper tous les services administratifs et techniques de la DTT en un même bâtiment. Il devait, en outre, permettre d'accueillir convenablement chaque jour entre 400 et 500 usagers⁵⁴, en présentiel ou par voie téléphonique, soit pour des démarches administratives, soit pour le passage des examens dont celui du permis de conduire ou encore pour y suivre des formations. Le projet ainsi projeté correspondait à une superficie de l'ordre de 10 000 m² avec la construction d'un bâtiment administratif, les parkings, les aires techniques, les voies d'accès.

4.1.2 Le mandat confié dans le cadre du projet initial

Dans ce contexte, la collectivité, par convention en 2008⁵⁵, a confié à l'établissement d'aménagement et de la construction (EAC devenu aujourd'hui G2P) la mission d'exercer en son nom et pour son compte la conduite des études pour construction d'un bâtiment destiné au relogement de la DTT, hors acquisition foncière et mobilier y afférents.

Cette convention a fait l'objet de 3 avenants.

⁵² Une première alerte dès 1998 mentionnait déjà que les conditions de travail des agents ainsi que les conditions d'accueil des usagers ne correspondaient plus aux normes en vigueur.

⁵³ Rapport n°143/STT/MA du 12 janvier 2006

⁵⁴ Le rapport de 2006 faisait déjà état d'une fréquentation de 250 usagers par jour (150 à 200 usagers aux cartes grises, 40 à 60 usagers aux visites techniques, 60 à 100 usagers aux permis de conduire, une vingtaine d'usagers aux autres guichets).

⁵⁵ Convention n°08.431 du 23 septembre 2008.

Un premier avenant en 2010⁵⁶ a été conclu afin d'augmenter la provision initiale de 20 à 50 MF CFP et permettre ainsi de mener les études jusqu'à la phase d'avant-projet détaillé et de déposer le dossier de permis de construire⁵⁷, finalement délivré le 22 novembre 2011⁵⁸. Ensuite, en juin 2012, pour permettre la poursuite de la mission du maître d'œuvre jusqu'à la phase "assistance à contrat de travaux", un second avenant a alors été conclu⁵⁹ et a porté le montant engagé à 84 MF CFP. Enfin, en décembre 2012, alors que l'appel d'offres des travaux avait été lancé envisageant ainsi un lancement du chantier au début de l'exercice 2013, la collectivité, plutôt que de passer une nouvelle convention, a choisi de conclure un troisième avenant, afin de confier à l'établissement, en plus des études, la conduite des travaux, modifiant substantiellement le périmètre du contrat initial et en conséquence la rémunération du mandataire.

Au final, cette convention de maîtrise d'ouvrage déléguée d'études et de conduite de travaux avec ses trois avenants successifs, s'est élevée à 125 MF CFP, pour un projet abandonné, comme cela va être détaillé plus avant.

4.1.3 Le choix d'une assise foncière, au titre du projet initial

Dès septembre 2011, le projet portant sur la construction d'un nouveau bâtiment sur l'ancien site du COMSUP à Pirae, avait été annoncé. Ainsi par arrêté de 2011⁶⁰ la DTT a été rendue affectataire des parcelles dépendant de la terre Taaone 3⁶¹ d'une superficie totale de l'ordre de 6 300 m².

Cet arrêté prévoyant la caducité de l'affectation dès lors que les travaux n'auraient pas été réalisés dans un délai de deux ans, a été prorogé en 2013⁶² pour une durée supplémentaire de trois ans, soit jusqu'en août 2016.

4.1.4 Le changement de projet et ses conséquences financières et patrimoniales

Alors qu'au terme de l'exercice 2012, l'appel d'offres pour la phase travaux avait été lancé, le conseil des ministres, dans sa nouvelle configuration issue des élections territoriales de mai 2013, a confirmé en juin 2013 le principe du relogement de la direction et de son financement, mais acté cependant une modification de l'assise foncière mise à disposition de la direction, sans qu'aucune raison empêchant le projet initial ne soit expressément avancée.

⁵⁶ Avenant n°5625 du 4 août 2010.

⁵⁷ La demande de travaux immobiliers a été déposée le 6 avril 2011 à la mairie de Pirae.

⁵⁸ PC n° 11-438-1 AA/AU.

⁵⁹ Avenant n° 2982 du 14 juin 2012.

⁶⁰ Arrêté n° 5944/MAA du 7 septembre 2011.

⁶¹ Parcelles cadastrées commune de Pirae section A n° 235 et 256.

⁶² Arrêté n° 6177/MLA du 21 août 2013.

Ainsi le projet de relogement, initialement envisagé dans le cadre d'une construction neuve, a été dès lors limité à l'emménagement, après réhabilitation, dans l'ancien bâtiment de la SAGEP⁶³, que la collectivité envisageait d'acquérir.

Le bâtiment (*de 1 566m²*) constituant le siège de la SEM et le foncier afférent (*de 2 323m²*) n'ont été acquis par la collectivité qu'en septembre 2015⁶⁴, pour un montant global de 263,57 MF CFP⁶⁵. Par arrêté de 2015⁶⁶ la DTT a été rendue affectataire de ce bien nouvellement acquis, aux fins de relogement de ses services. Néanmoins, en 2016⁶⁷ l'arrêté précité a été modifié en vue de détacher de la gestion de la DTT, les locaux sis dans la partie Est du 3^{ème} étage du bâtiment précité ainsi que 3 places de parking, toujours occupées par la SAGEP.

En outre et dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique, la collectivité a dû procéder à l'acquisition d'une parcelle complémentaire de 633m² jouxtant le projet, pour un montant final de 47,32 MF CFP. Il y avait été envisagé un parking commun avec l'OPH. Ce projet de parking commun a finalement été abandonné en cours d'études. Le projet comprend désormais un parking de surface moindre, contenu dans la parcelle d'ores et déjà affectée à la DTT.

En définitive, ce revirement dans le choix de l'assise foncière du projet, aura pour conséquence, un coût, à perte, d'études de près de 125 MF CFP, ainsi qu'un rallongement des délais de mise en œuvre de l'opération relogement, sans compter un redimensionnement à la baisse des superficies des locaux, empêchant ainsi le regroupement sur un même site de l'ensemble du service, objectif initial du premier projet. Ainsi les bureaux du «contrôle technique» et ceux de la «sécurité routière» ne peuvent être logés dans le nouveau site. Ces services seront implantés sur des parcelles d'une superficie totale de l'ordre de 950m² situées principalement sur la terre du Taaone 3⁶⁸, initialement prévu dans le cadre du premier projet.

Enfin, après opération de détachement, les parcelles de Terre du Taaone 3, initialement affectées à la DTT dans le cadre du projet initial, ont été affectées, à titre gratuit, à la commune de PIRAE qui en avait fait la demande dans le cadre de la mise en œuvre d'études dédiées à la réalisation d'un projet de développement de son territoire.

Cette affectation, actée en 2016, pour une emprise de 5 280 m²⁶⁹ laissait à la commune alors trois années pour réaliser son projet sous peine de caducité de l'acte à ce terme. A ce jour, aucun projet communal n'a été encore réalisé sur ce foncier alors même que l'arrêté d'affectation n'a pas été prorogé.

⁶³ SEM Société d'aménagement et de gestion de la Polynésie française (SAGEP). Créée par D.APF 2011-78 du 5 juillet 2001 – « En cours de liquidation amiable à compter du 3 juillet 2017 » (source Lexpol octobre 2021)

⁶⁴ Arrêté 1235 CM du 1^{er} septembre 2015 (terre cadastrée D.198 de 2.323 m² et bâtiment édifié d'une superficie de 1 566 m²).

⁶⁵ Terrain 80 MF CFP + Bâtiment 180 MF CFP + Frais de notaire

⁶⁶ Arrêté n° 7954/MLV du 9 septembre 2015.

⁶⁷ Arrêté n° 3412/MLV du 26 avril 2016.

⁶⁸ Parcelles cadastrées commune de Pirae section A n°235 et A n°289 (issu du détachement de la parcelle A. n°256) d'une superficie respective de 51m² et 908 m² ont été affectées à la DTT, par arrêté 956 MPF du 17 février 2017.

⁶⁹ Arrêté n° 349 CM du 5 avril 2016, parcelle cadastrée commune de Pirae, section A n°256, constituant dès lors la parcelle A n°290.

Photo n° 1 : Plan de situation de la Terre Taaoe3

Source : DAF

Dans sa réponse, la commune de Pirae évoque une prochaine demande de renouvellement de l'affectation de la parcelle, au bénéfice de la collectivité ou d'une entité nouvelle, qui reste encore à créer, qui serait en charge de la mise en œuvre, dans le cadre d'un partenariat public/privée, d'un projet d'aménagement du futur centre-ville de Pirae.

Dans ce contexte, la Chambre regrette le choix du Pays de se positionner en 2013 sur un actif de la SAGEP, qui plus est son siège social, alors même que le premier projet était bien engagé et semblait correspondre aux besoins de relogement de la DTT.

En effet, cette SEM, dont l'actionnaire majoritaire est le Pays, a ainsi pu trouver une ressource financière nouvelle, non négligeable, de l'ordre de 260 MF CFP en 2015 (arrêté pris après séance du conseil des ministres du 26 août 2015) alors même que sa situation financière dégradée (déficit d'exploitation chronique depuis 2004) avait conduit à la décision de principe de dissolution de la structure en 2011⁷⁰. Ainsi, en 2014 et 2015, le Pays avait accordé une aide financière sous forme d'une subvention exceptionnelle (50 MF CFP)⁷¹ et d'une avance en compte courant remboursable sous deux ans (100 MF CFP)⁷². Ces versements étaient destinés à apurer certaines dettes de la SEM (notamment liées à une opération immobilière privée) en vue de sa dissolution effective.

L'achat de l'actif de la SAGEP apparaît ainsi avant tout comme un moyen pour le Pays d'apporter à la SEM déficitaire des liquidités afin qu'elle puisse faire face à ses dettes, parmi lesquelles figure le remboursement de l'avance en compte courant versée par le Pays. Ce montage financier que la Chambre considère comme irrégulier (subvention de fonctionnement déguisée) avait d'ailleurs interrogé la commission de contrôle budgétaire et financier de l'APF lors de l'avis rendu sur le projet d'arrêté portant acquisition du bien⁷³.

⁷⁰ CA de la SAGEP du 28 juillet 2011.

⁷¹ Arrêté n°973 CM du 27 juin 2014.

⁷² Arrêté n° 4 CM du 5 janvier 2015.

⁷³ Avis n°184-2014/CCBF/APF du 9 décembre 2014.

Ces éléments qui n'ont pas été contestés par le Pays lors de la phase de contradiction, conduisent la chambre à souligner que la finalité patrimoniale de cette opération s'est estompée pour laisser place à la réhabilitation de l'ancien bâtiment de la SAGEP, opération au cours de laquelle apparaîtront des difficultés techniques et des délais importants comme développé plus avant.

4.1.5 La réhabilitation de l'ancien bâtiment de la SAGEP

La maîtrise d'ouvrage du programme de réhabilitation a été confiée à la direction de l'Équipement (DEQ-*Arrondissement Bâtiment*). Les travaux consistent à réhabiliter les locaux en conservant uniquement l'ossature du bâtiment. Le nouvel agencement devrait permettre l'accueil des différents services (*hors contrôle technique et sécurité routière*) et du public pour une surface totale rénovée de l'ordre de 1 900 m² sur 4 niveaux (R+3) hors parking.

Les études en vue de la réhabilitation de l'immeuble ont été initiées dès 2016. En phase conception, après mise en concurrence des bureaux d'études techniques locaux et organismes agréés, les études ont été menées, conjointement avec la DEQ⁷⁴.

La consultation des entreprises a été lancée en décembre 2017, sur la base de 13 lots selon la procédure d'appel d'offres ouvert. La remise des offres était fixée au 6 mars 2018. Les travaux ont démarré le 12 novembre 2018 pour un délai d'exécution de 11 mois.

Cependant, à l'occasion des travaux de démolition lancés en juillet 2019, une faiblesse de résistance des bétons existant, notamment au niveau des dalles, a été mise à jour. Par mesure de précaution, un doute subsistant sur la stabilité de la structure de l'ouvrage, la collectivité a procédé à des campagnes d'essais complémentaires généralisées à l'ensemble des éléments structuraux du bâtiment. Dans l'attente des résultats des sondages et la réalisation d'un diagnostic structurel, les travaux avaient été suspendus sur une période de près de 14 mois, la reprise du chantier ayant eu lieu en septembre 2020.

De plus, de nouvelles modifications fonctionnelles du projet (*destination des locaux*), ont nécessité des travaux de renforcement de la structure. A ce titre, le marché de renforcement, d'un montant de 23 MF CFP a été attribué à l'issue d'une consultation en procédure d'appel d'offre rendue infructueuse pour absence de candidatures et relancée en procédure négociée.

Les travaux ont repris en octobre 2020. Ils devaient prendre en considération les incidences générées par les travaux de renforcement sur les marchés de travaux initiaux. Les impacts sur les marchés de travaux ont amené à des difficultés complémentaires conduisant à l'établissement d'avenants pour certains lots. Par ailleurs, les mesures sanitaires liées à la crise Covid ont également impacté les délais de réalisation.

Au terme de cette phase de travaux, et par référence à la fiche budgétaire d'opération (établi au 4 janvier 2022), le coût final de la partie réhabilitation du bâtiment, est estimé à plus de 434 MF CFP détaillé ci-après, pour une superficie de bureaux intérieure disponible d'environ 1 630 m².

⁷⁴ En collaboration avec : LUSEO PACIFIC (électricité-fluides 7,6 MF CFP), SR ENGINEERING (étude thermique 1,2 MF CFP), Bureau VERITAS (contrôle technique 4,4 MF CFP) et CHO (coordination SPS 1,5 MF CFP).

Tableau n° 16 : Présentation détaillée des marchés passés dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ancien bâtiment SAGEP

Phase travaux - REHABILITATION - Liste des tâches	Marché initial	Avenant	OS Tvx Supp.	Montant global
Desamiantage				
Désamiantage - JL Polynésie				3 894 366
Réhabilitation Bâtiment - MARCHÉ				
Lot 01-Gros œuvre – Groupement MD BAT et FIUMARELLA	64 882 411	8 469 603	-	73 352 014
Lot 02-Charpente et couverture métallique – METAPAC	12 482 500	-	-	12 482 500
Lot 03-Menuiseries métalliques – SOMALU	48 073 153	3 972 709	-	52 045 862
Lot 04-Menuiseries bois – CAPEMAT	46 435 318	-	-	46 435 318
Lot 05-Plâtrerie-Peinture-Faux plafonds-Miroiterie – RIVAL PEINTURES	36 420 606	1 456 547	2 401 075	40 278 228
Lot 06-Revêtements scellés collés – MBH	31 086 528	4 858 826	-	35 945 354
Lot 07-Plomberie – ENGIE	9 481 065	1 418 600	-	10 899 665
Lot 08-Electricité-Réseau VDI-Ventilation-Climatisation – TECHNO FROID	85 742 096	-	-	85 742 096
Lot 09-Ascenseur – SPIEMEF	4 746 000	-	-	4 746 000
Lot 10-Energie solaire – ENGIE	6 364 423	952 713	-	7 317 136
Lot 11-Voiries-Parking et réseaux divers – BOYER	16 212 603	-	566 808	16 779 411
Lot 12-Espaces verts et clôtures – ESPACES PAYSAGES	1 857 692	-	-	1 857 692
Lot 13-Etanchéité – S3T	2 086 432	91 248	-	2 177 680
Réhabilitation Bâtiment - Hors Marché				
Carbonatation - HYDRO ALPHA				3 783 014
Renforcement de structure - AO infructueux - Procédure négociée				
Travaux de renforcement de la structure - LELAURAIN	20 379 844	-	2 615 306	22 995 150
Concessionnaire				
Déplacement du compteur existant (SPEA) - AEP				281 690
Prestations connexes				
LTPP - Mission g4 et Sondage dalles				1 936 255
IPSI-BET - Renforcement architecture et Stabilité générale				6 350 600
Tahiti Pest Contrôle (anti termites) - EDT Etude raccordement - JL Polynésie (tranché+foureaux Elec)				1 945 182
Divers aléas et imprévus				2 965 496
			CUMUL	434 210 709

Source : CTC d'après les données fournies par la DEQ

Les opérations de réception ont été programmées à la mi-décembre 2021 pour une livraison du bâtiment au cours du premier semestre 2022, sous réserve des incertitudes liées aux difficultés d'approvisionnement des matériaux consécutives à la crise sanitaire et économique.

4.1.6 La réalisation du parking

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux destinés à la réalisation du parc de stationnement nécessaire à l'activité de la DTT, le chantier a également pris du retard empêchant une livraison concomitante avec celle du bâtiment.

A l'origine, c'est un projet de « parking mutualisé » avec l'OPH qui avait été programmé. Cette opportunité n'a pas pu aboutir et a occasionné un important retard dans l'avancement du programme.

Ce nouveau changement a contraint à la résiliation du marché de maîtrise d'œuvre afférent (22.8 MF CFP) et au lancement, courant octobre 2021, d'une nouvelle consultation sur la base d'un nouveau programme de parking avec une emprise limitée à la seule parcelle affectée à la DTT. Les nouvelles études seront, conduites par l'arrondissement bâtiment⁷⁵. L'estimation prévisionnelle du coût du parking ainsi défini, s'établit à 431,12 MF CFP.

La fin prévisionnelle des travaux est désormais prévue en 2024, hors aléas.

Dans l'attente de cette réalisation, la DTT doit encore trouver un espace dédié, à proximité, pour remiser les véhicules de service et proposer, aux usagers et agents du service, un parc de stationnement, durant cette période transitoire, estimée aujourd'hui à deux ans.

L'opportunité d'une affectation temporaire d'une parcelle de terre communale serait à l'étude.

Dans sa réponse le Pays précise que ce nouveau programme de parking sur une emprise limitée pourrait faire économiser 120 MF FCP à cette opération de relogement.

La chambre prend acte de cette hypothèse d'économies sans qu'elle soit en mesure de la valider ou de l'infirmier à ce stade.

4.1.7 Le coût final de l'opération de relogement

Sur le plan financier, l'opération intitulée «*Relogement de la Direction des transports terrestre*» est, depuis 2008 (soit 14 ans), inscrite au budget de la collectivité. L'autorisation de programme (AP) correspondante, n° 7.2008, a été initialement votée à hauteur de 20 MF CFP, destinés au financement de la phase étude du projet. Dès 2009, l'AP a été réévaluée à 1 Mds F CFP. Une nouvelle réévaluation est intervenue en 2012 et affichait toujours, au compte administratif établi au 31 décembre 2020, un montant de 1,750 Mds de F CFP. A cette date, les réalisations cumulées, sur ce programme sont de 554,63 MF CFP (soit 31,69%).

Enfin, par délibération modificative du 24 juin 2021 (DM3 n°2021-69 APF) l'AP de référence a été réduite de 300 MF CFP, ramenant ainsi le montant à 1,450 Mds de F CFP. Les réalisations cumulées sur ce programme s'élèvent à 769,42 MF CFP (soit 53%).

Par référence à la fiche budgétaire d'opération de ce programme, établie au 4 janvier 2022, l'opération de relogement de la DTT devrait s'établir in fine à un peu plus de 1,55 Mds F CFP, répartis comme suit :

⁷⁵ Avec l'assistance d'un nouveau maître d'œuvre infrastructure, d'un maître d'œuvre géotechnique assuré par APIGEO (3.7 MF CFP), du contrôleur technique VERITAS (4.2 MF CFP) et du coordonnateur SPS : CHO (1.2 MF CFP).

Tableau n° 17 : Répartition par tâche, du montant de l'opération de relogement de la DTT

Liste des tâches	Montant	Observations	Suivi par
1/ Mandat MOD <i>Initial</i> (sur Programme 2011 - G2P anciennement EAC)	124 878 933	Convention 8.0431 du 23/09/2008 + Av.1 n°5625 du 04/0/08/2010 + Av.2 n°2982 du 14/06/2012 + Av.3 du 03/12/2012	G2P
2/ Acquisition de l'immeuble SAGEP (Foncier et Bâtit) et de parcelles complémentaires	311 043 029	263,6 MF CFP (en 09/2015 : terrain et bâtiment) et 47,4 MF CFP (en 02/2019 & 04/2021 : indemnités - jgmt)	DAF
3/ Phase études - Bâtiment + Parking	30 366 447		DEQ
4/ Phase travaux - Réhabilitation du bâtiment	434 210 709	Désamiantage, Réhabilitation, Concessionnaire et Prestations connexes	DEQ
5/ Création du parking	431 123 203		DEQ
6/ Déménagement	70 401 500		DTT
7/ Remise en état des bâtiments A et B avant clotûre du bail	6 000 000		DTT
8/ Budget Art Déco	5 000 000	Dispositif du 1% artistique (Art. Lp40 de la LP.2021-18 du 6 avril 2021)	DTT
9/ Aménagement d'un parking provisoire, dans l'attente de la livraison du parking de la DTT	10 000 000		DTT
10/ Autres dépenses non planifiées	129 459 775	Cette somme correspond "habituellement" à la différence entre le montant de l'AP et le montant cumulé des différentes "tâches" planifiées.	DTT
	1 552 483 596		

Source : Fiche budgétaire d'opération (FBO) établie au 04/01/2022

Conclusion du point 4.1

L'opération de relogement de la DTT, inscrite au budget de la collectivité depuis 2008, devrait finalement aboutir à la fin de l'année 2022, pour un montant de l'ordre de 1,450 Mds de F CFP. Elle a connu un déroulement chaotique généré par des décisions successives du Pays qui ont bouleversé l'économie initiale du projet, rallongé les délais de réalisation (au total 14 années, sans la réalisation du parking) et renchéri les coûts (notamment par des dépenses inutiles liées au projet initial, des dépenses supplémentaires liées à l'état technique du bâtiment acquis à la SAGEP, des dépenses maintenues pour les locations annuelles des sites pendant toute l'opération de relogement).

Dans ce type d'opération significative d'investissement, la Chambre ne peut que réitérer ses recommandations en matière de bonne définition initiale du besoin, de constance dans les décisions stratégiques et de maîtrise des délais et coûts de réalisation en se garantissant le plus possible en amont de l'état technique des bâtiments voués à la réhabilitation.

4.2 Le projet de regroupement des services administratifs, l'opération de construction du bâtiment A3

Dans son rapport 2020 à l'Assemblée de la Polynésie française, le Président du Pays a rappelé que « *la politique de modernisation de l'administration, un des trois axes du programme de gouvernement, a pour ambition d'offrir à ses usagers un service public performant tout en veillant à la qualité de vie au travail de ses agents* ».

Dans ce contexte, le Pays s'est engagé dans un programme de modernisation de son administration, basé sur 3 objectifs dont celui d'offrir un service public bienveillant et efficace (physique ou digital). A ce titre, le Pays souhaite mobiliser, autour de la démarche de modernisation et d'optimisation des moyens de la collectivité, des ressources qui accompagnent la construction du futur bâtiment A3, opération emblématique.

4.2.1 Un projet global scindé en trois opérations d'investissement

Par la réalisation du bâtiment A3 et du parking Silo associé, le Pays souhaite mettre en œuvre les critères retenus pour l'immobilier des services du Pays⁷⁶.

4.2.1.1 Les principales caractéristiques du projet

Le projet est situé sur la commune de Papeete. L'emprise foncière de l'opération, d'une superficie globale de 1 985 m², est limitée par la *rue Commandant Destremau* au Nord, par l'*avenue Pouvanaa a Oopa* à l'Est, par la *rue de l'Infanterie* au Sud et par la *rue Maadi Gobrait* à l'Ouest. Toutes les parcelles constituant cette emprise foncière sont propriété du Pays à l'exception d'une parcelle de 293 m² que la collectivité a dû acquérir en 2018.

La construction du bâtiment A3 (*R+7 & 150 places de parking*) a été conçu pour permettre de reloger des services de l'administration actuellement sis dans des locaux⁷⁷ de l'immeuble Papineau, loués par le Pays (*SEFI, DT, DGRH*) et de regrouper en un même lieu, un service en fonction sur plusieurs sites géographiques (*DBF*).

La conception du projet tient compte des cibles prioritaires retenues par le maître d'ouvrage en termes de *qualité environnementale des bâtiments (QEB)*⁷⁸, tant dans sa phase construction et que celle de son exploitation.

⁷⁶ 1 : Privilégier l'hébergement des services administratifs dans le parc immobilier du Pays ; 2 : Assurer des regroupements fonctionnels ; 3 : Poser des standards d'occupation ; 4 : Rechercher une mutualisation des espaces ; 5 : Penser usages et usagers pour la répartition des entités au sein d'un même bâtiment ; 6 : Proposer un fonctionnement standardisé ; 7 : Prendre en compte le « bien-être » des agents ; 8 : Garantir l'impact environnemental des bâtiments et leur durabilité.

⁷⁷ Les locations annuelles afférentes, s'élèvent, aujourd'hui, à peu plus de 146 MF CFP.

⁷⁸ A ce titre un projet de réforme du code de l'aménagement, intégrant les obligations « HQE » seraient en cours d'écriture, afin d'adaptation du concept, au contexte local.

Pour la construction de ce bâtiment, le Pays a en effet décidé de s'inscrire dans une démarche *QEB* afin d'optimiser les conditions d'utilisation des locaux (*technique, visuel, acoustique*) et de minimiser l'impact de l'ouvrage sur l'environnement existant, et, à plus grande échelle, sur les ressources (*matières premières, eau, énergie*) et l'environnement (*effet de serre*). L'intérêt affiché de la démarche se situe, au niveau de la qualité d'utilisation des locaux, mais aussi de l'optimisation du coût global de l'opération.

Si le projet ne vise pas de certification HQE à proprement parler, le Pays entend cependant construire un bâtiment à l'impact environnemental réduit et au coût optimisé. En effet, le projet attendu devrait permettre au Pays d'atteindre ses objectifs en matière de sobriété énergétique et de respect de l'environnement des bâtiments. En outre les travaux devraient être réalisés dans le cadre d'une démarche de «chantier vert», notamment pour la gestion de déchets.

Le projet a également été conçu pour optimiser l'utilisation de la lumière naturelle. Ainsi le vitrage en extérieur, avec protection solaire, est privilégié. Il en est de même pour les cloisons intérieures modulables. Un atrium central avec une végétalisation, participe à ce choix architectural.

Photo n° 2 : Perspective du projet Bâtiment A3



Source : Direction de l'Équipement

La bonne gestion de l'énergie en phase exploitation est également une cible prioritaire, sans pour autant pénaliser le confort des usagers. L'utilisation d'énergies renouvelables sera préconisée. La climatisation des locaux se fera par un système à eau glacé (*un éventuel raccordement ultérieur du bâtiment au projet de SWAC⁷⁹ est envisagé*).

⁷⁹ SWAC (Sea water air conditioning) : Climatisation à l'eau de mer

Certains éléments tels, les salles de réunion, bureau du courrier, archives, espace d'accueil primaire, seront mutualisés. Il est également prévu la création d'un laboratoire d'innovation publique afin de permettre aux services d'améliorer leur qualité de service. Un espace de sport et des espaces de détente et d'échanges informels sont également intégrés au bâtiment.

Enfin, ce nouveau bâtiment devrait permettre de libérer le rez-de-chaussée des bâtiments administratifs A1 et A2 pour le transformer en espace d'accueil des usagers, mais aussi pour limiter l'accès des usagers aux étages, dans un souci de sécurité. Le nouveau bâtiment sera relié aux deux bâtiments attenants par des passerelles.

La surface construite estimée du projet est d'environ 14 500 m², dont 4 000 m² en infrastructure (*parc de stationnement en sous-sol sur deux niveaux, accessible au public*). Le projet prévoit d'intégrer l'aménagement des abords du bâtiment afin de garantir l'accueil des personnes à mobilité réduite dans les meilleures conditions ainsi que le bon fonctionnement des différents flux générés par le bâtiment (*notamment piétons, véhicules et déchets*) ; En effet ce nouveau centre administratif, venant s'annexer au centre administratif A1-A2, devrait générer une affluence supplémentaire importante de public.

Photo n° 3 : Visuels intérieurs du Bâtiment A3



Source : Direction de l'Équipement

La livraison du bâtiment A3 est annoncée, aujourd'hui, pour décembre 2023 «*sauf intempéries et difficultés liés à la crise sanitaire*», le projet enregistrant d'ores et déjà plusieurs mois de retard, par rapport au calendrier initial.

La construction de ce bâtiment est nécessairement couplée avec la construction d'un parking Silo de 504 places (*dont 26 à destination des PMR*), réalisé sur 5 niveaux.

En effet, si le bâtiment A3 comporte un parking souterrain sur deux niveaux de sous-sol, il ne permet cependant pas d'offrir le nombre de places exigibles au titre du PGA de Papeete. Ainsi ce parking de grande capacité, situé à l'angle de la *rue des poilus tahitiens* et de la *rue du chef Teriierooiterai*, devrait permettre d'améliorer les conditions de stationnement, notamment des agents du centre administratif composé des bâtiments A1, A2 et A3. Il est dimensionné pour permettre la mise en place d'un champ solaire de production photovoltaïque. Le cas échéant, sa capacité peut être augmentée de quelques 160 places, sur deux niveaux supplémentaires.

La livraison du parking silo est, aujourd'hui, programmée pour avril 2023.

Enfin, et dans l'attente de la construction du bâtiment A3, la collectivité avait initialement prévu la réalisation de bâtiments modulaires (*3 bâtiments R+1 pour 2.300 m² de bureaux*) dans le cadre de la construction d'un centre administratif dit « *de transit* », afin d'accueillir, de manière provisoire, plusieurs services administratifs du Pays. En octobre 2019 un marché de fourniture et d'installation des bâtiments, a été lancé en ce sens.

Cependant, cette dernière opération n'a pu être menée à son terme, la collectivité ayant prononcé la résiliation du marché, en raison de ce qu'elle estime être un non-respect des prescriptions des ordres de services, un non-respect des obligations dans le délai contractuel et une non transmission des documents exigés pendant la phase de préparation du chantier. Un contentieux inhérent au marché est en cours.

Photo n° 4 : Localisation du Bâtiment A3, du Parking Silo et de la Cité administrative



Source : Direction de l'Équipement

4.2.1.2 Le coût global et le financement des opérations

Dans le budget du Pays, sont inscrites 4 autorisations de programme (AP) distinctes qui concourent à la réalisation de ce projet :

- ✓ la « *Construction du bâtiment A3* » au titre de l'AP 291.2016 d'un montant de 4 Mds de F CFP (*dont 300 MF CFP, voté au BP 2022*). Initialement, l'opération était présentée sous la forme d'une AP relative aux études, comprenant également les charges liées à la démolition des bâtiments existant ;
- ✓ l'acquisition de la propriété bâtie cadastrée section AD31, imputée sur une partie de l'AP 431.2018 intitulée « *acquisitions immobilières d'opportunité (2018)* », à hauteur d'un montant de 175 MF CFP ;
- ✓ le « *Parking Silo* » au titre de l'AP 441.2018 d'un montant de 1,6 Mds de F CFP ; Initialement d'un montant de 144 MF CFP, cette AP a été réévaluée à l'occasion du vote du budget 2021 (+ 1,4 Mds de F CFP) et complétée lors du collectif budgétaire n°1 (+ 16,956 MF CFP) ;
- ✓ la « *Construction du centre administratif de transit* » au titre de l'AP 440.2018 d'un montant de 0,8 Mds de F CFP.

Ces opérations sont entièrement financées sur fonds propres. L'opération d'acquisition foncière a été conduite par la direction des affaires foncières, quand celles propres aux travaux l'ont été par la direction de l'équipement.

4.2.2 La mise en œuvre des programmes d'investissement

4.2.2.1 L'acquisition de la propriété bâtie cadastrée AD31

En juillet 2018⁸⁰, le conseil des ministres a autorisé l'acquisition de la propriété bâtie cadastrée AD31 d'une superficie de 293 m², sise sur l'emprise foncière du projet de construction du bâtiment A3. Cette acquisition, comme précisé à l'article 2 est « *destinée à la mise en œuvre du projet de destruction-reconstruction de l'immeuble mitoyen dit Juventin* ».

Le montant de l'acquisition a été fixé à 175 MF CFP dont 43,95 MF CFP pour le foncier (*soit 150 000 F CFP/m²*) et 131,05 MF CFP pour les constructions. Les charges liées au désamiantage et à la destruction des constructions ainsi acquises, d'un montant d'un peu plus de 75,6 MF CFP ont été imputées sur l'AP spécifique à la construction du bâtiment A3.

⁸⁰ Arrêté 1319 CM du 27 juillet 2018.

4.2.2.2 La construction du bâtiment A3

Sur la base du volet planning de la fiche budgétaire d'opération (*FBO*), établi en janvier 2022, l'estimation du coût global de la construction du bâtiment administratif A3 est arrêtée, à la date de la pose de la première pierre, à la somme de 4 Mds de F CFP, pour une enveloppe prévisionnelle des travaux prévue par le maître d'ouvrage, initialement à 2,75 Mds de F CFP hors TVA (et hors démolition des immeubles existants).

Le maître d'ouvrage représenté par la DEQ (bureau d'étude architecture) s'est chargé de la définition du programme détaillé de cette opération. Les besoins à couvrir ont donné lieu à l'établissement d'un programme fonctionnel précisant les services du Pays appelés à intégrer le bâtiment et définissant notamment les exigences fonctionnelles et les contraintes dimensionnelles des espaces communs et de chacun des services concernés. Il a été complété d'un cahier des charges fixant le niveau de qualité et de performance attendu (hiérarchisation des services, qualité de vie et des espaces de travail garantissant le confort hygrométrique, visuel et acoustique, accueil du public et accessibilité PMR, système d'information, etc...).

Une première phase relative au désamiantage et à la destruction des immeubles⁸¹, réalisée hors programme par le maître d'ouvrage, pour un coût d'un peu plus de 75,6 MF CFP, a permis de libérer l'assise foncière du projet.

Le programme de construction du bâtiment A3 a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre attribué (*Jury du 4 décembre 18 et CAO du 20 décembre 18*) au groupement représenté par son mandataire le cabinet Bertrand PORTIER Architecte⁸² (BPA). Le groupement est constitué, outre son mandataire, de cinq bureaux d'études : *Polynésie Ingénierie, Neonergerie Tahiti, SR Engineering, Pae Tai Pae Uta et ADS BE*. La coordination SSI a été confiée à un sous-traitant, LUSEO Pacific.

Les deux candidatures non retenues, dans le cadre du concours, ont été indemnisées à hauteur 9,04 MF CFP TTC chacun⁸³.

Le marché public de maîtrise d'œuvre (n°190073) d'un montant de 324,77 MF CFP TTC, a été signé le 29 mars 2019. Pour un équipement administratif de complexité moyenne, le coefficient de complexité retenu est de 1,17 (*sur une plage comprise entre 0,9 et 1,4*). Le taux d'honoraires de la mission de base est fixé à 9,97%.

⁸¹ Immeubles Juventin et Lent

⁸² Arrêté 2022 MET du 20 février 2019

⁸³ Arrêtés 2023 et 2024 MET du 20 février /2019.

La tranche ferme afférente à la phase de programmation et de conception du projet [*Etudes d'avant-projet (missions APS/APD) et Etudes de projet (PRO), Assistance au Maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux (ACT)*] s'élève à 182,58 MF CFP TTC. La tranche complémentaire d'un montant de 142,19 MF CFP TTC correspond à la phase travaux [*Participation à la cellule de synthèse et visa (VISA), Direction de l'exécution des contrats de travaux (DET), Assistance aux opérations de réception (AOR) et Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO), conformément au Code du travail de Polynésie française*]. A cette mission de base s'ajoutent des missions complémentaires, avec notamment l'ordonnancement, pilotage et coordination (OPC) et la coordination système de sécurité incendie (CSSI).

Dans le cadre de la phase de programmation et de conception, le Pays a passé quatre marchés portant sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la démarche environnementale, le contrôle technique, la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé, la mission de maîtrise d'œuvre géotechnique.

En ce qui concerne les marchés de travaux, le choix s'est porté pour un très large allotissement avec pas moins de 25 lots. Ce découpage très fin du programme des travaux est destiné à susciter une plus ample concurrence entre les entreprises dans les différents corps d'état et leur permettre, quelle que soit leur taille, d'accéder à la commande publique. C'est un pari proposé par la maîtrise d'œuvre et entériné par le Pays, pour obtenir des prestations de meilleures qualités réalisées par des entreprises spécialisées locales.

Ce choix exige toutefois une parfaite organisation du chantier et une planification rigoureuse des tâches de chaque entreprise intervenante reposant au quotidien sur le savoir-faire de l'équipe de maîtrise d'œuvre a qui a été confié en mission complémentaire, celle de l'OPC de ce chantier.

Les trois premiers lots principaux du marché de travaux bâtiment A3 ont été attribués en septembre 2021. Le lot principal relatif au gros œuvre cuvelage (lot n°1) a fait l'objet du marché signé en septembre 2021, d'un montant d'un peu plus de 900 MF CFP TTC. Les lots 2 et 3 concernant les VRD et les terrassements blindages ont été attribué septembre 2021. Le chantier pouvait alors démarrer et la pose de la première pierre a eu lieu le 3 novembre 2021.

Début janvier 2022, 7 nouveaux lots ont été attribués : 3 lots (*Ascenseurs, Courant faibles & Plomberie*) ont pu être notifiés, 2 autres (*Centrale photovoltaïque & CVC inclus GTB⁸⁴*) sont en cours de notification. Les rapports de présentations de 2 lots (*Peintures & Signalétique*) sont en cours visa. Les autres lots restants sont soit relancés en procédure négociée, soit en cours d'analyses des offres.

⁸⁴ CVC inclus GTB : « Chauffage, ventilation et climatisation inclus Gestion technique du Bâtiment ».

Le détail de l'opération de construction et les références des marchés afférents, se présente comme suit, au 21 janvier 2022 :

Tableau n° 18 : Montant détaillé des tâches de l'opération de construction du bâtiment A3

Construction du bâtiment administratif A3		
AP 291,2016 du montant 4.000.000.000 F CFP (y compris 300 MF CFP voté au titre du budget 2022)		
Au 31 décembre 2021 (Données provisoires DBF) Réalisations cumulées : 527 425 937 F CFP		
Référence - Fiche budgétaire d'opération - Volet planning		Situation établie au 21 janvier 2022
Liste des tâches	Montant	Observations
1 - Elaboration du programme	-	23 mois à compter de juillet 2016
2 - Immeubles existants	75 643 598	Désamiantage et démolition des immeubles (Juventin et Lent)
3 - Bâtiment A3 : Programmation et Conception	263 633 964	Etudes - 100 mois à/c avril 2017
dont		
3.7 AMO QEB Projet + Travaux (ORA)	19 323 000	Marché 190225 du 05/09/2019
3.8 Bureau de contrôle (SOCOTEC)	20 322 553	Marché 190099 du 10/05/2019
3.9 Coordination SPS (VERITAS)	5 627 400	Marché 190314 du 04/12/2019
3.10 MOe Géotechnique (APIGEO)	11 701 150	Marché 190346 du 26/12/2019
3.14 Paiement indemnité concours	18 080 000	2 candidats non retenus
3.17 Maîtrise d'Œuvre (tranche ferme) (Gr.BPA)	182 579 750	Marché 190073 du 29/03/2019 (Ferme)
3 - Bâtiment A3 : Préparation des travaux	142 193 550	28 mois à/c septembre 2021
dont		
3.17 Maîtrise d'Œuvre (tranche conditionnelle) (Gr.BPA)	142 193 550	Marché 190073 du 29/03/2019 (TC1)
4 - Bâtiment A3 : Travaux (25 lots)	3 320 378 792	27 mois à/c octobre 2021
dont		
4.1 Lot n°1 Gros œuvre cuvelage (lot principal) (Boyer)	901 070 565	Marché 210244 du 13/09/2021 - Travaux en cours
4.2 Lot n°2 VRD (BTP/ECL)	28 036 430	Marché 210245 du 15/09/2021 - Travaux en cours
4.3 Lot n°3 Terrassements blindages (JL Polynésie)	367 788 050	Marché 210246 du 15/09/2021 - Travaux en cours
4.15 Lot n°15 Ascenseurs (Spiemef)	31 132 500	Marché 210362 du 10/01/2022
4.17 Lot n°17 Courants faibles (Ameris/SRS)	117 431 633	Marché 210368 du 12/01/2022
4.20 Lot n°20 Plomberie (Engie)	75 138 511	Marché 210369 du 12/01/2022
4.18 Lot n°18 Centrale photovoltaïque (Somasol)	4 883 314	Marché 220007 Notification en cours
4.19 Lot n°19 CVC inclus GTB (Engie)	384 738 251	Marché 220006 Notification en cours
4.14 Lot n°14 Peintures (Déco Peinture)	49 471 233	Rapport de présentation au visa du MGT
4.25 Lot n°25 Signalétique (Tahiti Sign)	23 316 025	Rapport de présentation au visa du DEQ
Lots 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 16, 22 et 24	-	Relance en procédure négociée
Lot 11	-	Aucune offre reçu, relance négociation directe avec une entreprise
Lot 21	-	En attente d'analyse juridique
Lots 12 et 23	-	En attente d'analyse de la maîtrise d'œuvre
5 & 6 - Aléas	150 802	
7 & 8 - Complément (conjoncture haussière)	163 151 454	
9 - Equipement mobilier	-	
10 - Surveillance des avoisinants	13 198 400	
13 à 16 - Concessionnaires	21 649 440	EDT - OPT - Polynésienne des eaux - SEML Te Ora no Ananahi
	4 000 000 000	

Source : CTC d'après documents communiqués par le Pays (Fiches FBO et Marchés)

4.2.2.3 La construction du Parking Silo

L'estimation du coût de la construction du parking Silo (source FBO), établi en octobre 2021, s'élève à la somme de 1,6 Mds de F CFP.

Cette opération a été traitée en maîtrise d'œuvre directe par l'Arrondissement Bâtiment qui dispose d'un Bureau d'Etude Architecture. Dans le cadre de la « phase préparatoire avant travaux », le Pays s'est appuyé sur plusieurs prestations de services (études techniques structures et VRD, contrôle technique, coordination en matière de sécurité et protection de la santé, maîtrise d'œuvre géotechnique, maîtrise d'œuvre électrique et fluides).

Afin de libérer l'emprise foncière du parking, le Pays a dû procéder à des travaux de désamiantage (29 MF CFP) et de destruction des bâtiments existants⁸⁵ (59,5 MF CFP).

La première pierre a été posée le 18 octobre 2021.

Photo n° 5 : La construction du parking Silo



Source : Direction de l'Équipement

Le programme de la « phase 2 travaux » a été scindé en 8 lots. Le lot principal relatif au gros œuvre (*lot 01 Fondations spéciales, Gros œuvre, Réseaux EP*) a fait l'objet du marché en juin 2021, d'un montant de 788,53 MF CFP. Le démarrage des prestations sur site a été lancé au cours du dernier trimestre 2021. Les lots 02 et 03 ont également fait l'objet d'attribution de marchés publics. Les autres lots (sauf le lot 07) ont fait l'objet d'une AAPC, les offres ont été remis et leur analyse est en cours.

⁸⁵ Anciens bâtiments de la direction de la santé (DSP).

Le tableau ci-après, établi sur la base de la fiche budgétaire d'opération et sur les informations *lexpol* volet marchés publics, recense, au 4 janvier 2022, les informations financières de ce projet :

Tableau n° 19 : Montant détaillé des tâches de l'opération construction du parking Silo

Construction du Parking Silo AP 441.2018 d'un montant 1.616.956.000 F CFP Au 31 décembre 2021 (Données provisoires DBF) Réalisations cumulées : 186 142 878 F CFP		
Référence - Fiche budgétaire d'opération - Volet planning		Situation au 4 janvier 2022
Liste des tâches	Montant	Observations
PHASE 1 Préparatoire avant travaux		
1 - Etudes techniques et suivi : STRUCTURE et VRD (IPSI [mandataire] & TREVI)	18 758 565	Marché 190197 du 06/08/2019 + Av 1 & 2
2 - Consultation BET Environnement (FENUA Environnement)	446 800	-
3 & 4 - Bureau de contrôle et Coordonateur sécurité et protection santé (CSPS)	15 616 600	-
<i>dont 4.1 Bureau de contrôle (SOCOTEC)</i>	10 735 000	Marché 190310 du 03/12/2019
<i>dont 4.2 Coordonant SPS (Bureau Vértas)</i>	4 881 600	Marché 200068 du 09/03/2020
5 - MOE Electricité et Fluides (LUSEO Pacific)	2 686 004	Marché 200099 du 28/04/2020 (2.683.750 F CFP)
6 & 7 - Consultation + MOE Geotechnique (APIGEO)	5 271 450	Marché 200025 du 03/12/2019
8 & 9 - Elaboration & Dépôt du PC	-	-
10 - Concessionnaire Electricité (EDT)	3 219 446	Etude et raccordement poste public EDT
11 & 12 - Phase foncière - Découpage foncier (Géo Fenua)	125 092	-
s/total 1	46 123 957	
PHASE 2 - TRAVAUX		
13 - Consignation électrique (avant désamiantage)	180 000	
14 & 15 - Désamiantage	28 507 324	
16, 17 & 18 - Déconstruction	59 255 166	
19 - Travaux de construction du parking (Lots 01-02-03 & 08)	947 683 325	
<i>dont Lot 01 : Fondations spéciales - gros œuvre - réseaux EP (lot principal) [BOYER]</i>	788 532 803	Marché 210150 du 15/06/2021 notifié le 21/06
<i>dont Lot 02 : Electricité, climatisation, sécurité incendie, éclairage, domotique, plomberie, sanitaires [TECHNO FROID]</i>	73 131 103	Marché 210194 du 27/07/2021 notifié le 05/08
<i>dont Lot 03 : Ascenseurs [SPIEMEF]</i>	19 436 000	Marché 210195 du 27/07/2021 notifié le 04/08
<i>dont Lot 08 : VRD et aménagement extérieurs - Estimation prévisionnelle</i>	66 500 590	AAPC, Remise des offres 06/09/21, Analyse en cours
20 & 21 - Partie 2 (Lots 04-05-06-07)	227 000 000	
<i>dont Lot 04 : Second œuvre - Estimation prévisionnelle</i>	40 500 000	AAPC, Remise des offres 02/11/21 Analyse en cours
<i>dont Lot 05 : Menuiseries et volets roulants - Estimation prévisionnelle</i>	90 500 000	AAPC, Remise des offres 02/11/21 Analyse en cours
<i>dont Lot 06 : Ferronnerie - Estimation prévisionnelle</i>	48 000 000	AAPC, Remise des offres 28/09/21 Analyse en cours
<i>dont Lot 07 : Marquage et signalétique - Estimation prévisionnelle</i>	18 000 000	-
22- Traitement des façades	70 000 000	
23 - Raccordement Concessionnaires	9 457 126	
s/total 2	1 342 082 941	
24 & 25 - Divers aléas, arrondi et actualisation	228 748 302	
	1 616 955 200	

Source : CTC d'après documents communiqués par le Pays (Fiches FBO et Marchés)

4.2.2.4 La construction du centre administratif de transit

Le projet de centre administratif de transit est, conformément à l'AP de référence, un programme de travaux de l'ordre de 800 MF CFP⁸⁶ comme envisagé initialement. Toutefois, suite à la résiliation prononcée par le Pays en décembre 2020 au tort du titulaire du marché attribué pour cette opération, un contentieux, toujours pendant, a été engagé conduisant de fait à la suspension du programme⁸⁷.

⁸⁶ Les dépenses réalisées dans ce cadre se sont élevées au 31 décembre 2021 (Données provisoires DBF) à 85,72 MF CFP.

⁸⁷ Le titulaire du marché a, pour sa part, présenté un mémoire en réclamation contestant le bien-fondé de cette décision, prononcée à ses torts. La collectivité a, quant à elle, émis deux titres de recettes à l'encontre de la société, afin de lui réclamer le remboursement de l'avance forfaitaire (52,6 MF CFP) et les pénalités de retard suivant le décompte de résiliation (99,2 MF CFP). Plusieurs recours devant le tribunal administratif ont été formulés par la société.

Des solutions alternatives de relogement temporaire des services qui étaient appelés à occuper ce centre administratif de transit, ont pu être trouvées, au sein du parc bâtiment du Pays ou dans le cadre d'une location (cf. bail de la direction de la santé). Néanmoins, selon la DMRA, la nécessité pour la collectivité, de détenir un centre administratif de transit demeure, afin de faciliter les opérations tiroirs liées au relogement des services administratifs.

Conclusion du point 4.2

La décision de construction du bâtiment A3 et du parking silo associé est une action patrimoniale forte et nouvelle portée par l'ambition légitime pour le Pays de regrouper des services administratifs éparpillés dans la ville de Papeete dans des sites loués, afin d'offrir aux agents et au public des niveaux d'accueil et de service de qualité.

Pour ce faire la collectivité a choisi de se positionner sur un programme ambitieux techniquement et financièrement (autorisation de programme de 4 Mds de F CFP pour le bâtiment A3 et de 1,6 Mds de F CFP pour le parking silo).

L'organisation choisie quant à la conduite du projet est celle classique associant à la maîtrise d'ouvrage technique interne au Pays (DEQ au travers de l'arrondissement bâtiment), une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour une exécution des deux chantiers (bâtiment et parking) sous la forme de marchés de travaux largement allotés.

L'association de ces compétences devrait garantir le Pays de conditions de réalisation optimale et permettre également à ces chantiers de participer au soutien de l'économie locale dans le cadre du plan de relance avec l'attribution des marchés publics à des entreprises polynésiennes.

La Chambre attire, toutefois, l'attention du Pays sur la maîtrise des coûts et des délais de réalisation de cette opération emblématique dans le contexte mondial de la hausse des matières premières et des difficultés générales d'approvisionnement amplifiées en Polynésie française. Par ailleurs, elle observe que les engagements initiaux en matière de développement durable de ces constructions contenus dans les cahiers des charges devront être confirmés et vérifiés tout au long de la vie de ces équipements sous la responsabilité du maître de l'ouvrage, le choix ne s'étant pas porté sur des contrats globaux de conception- réalisation.

Ces éléments n'ont pas fait l'objet de contestation de la part du Pays pendant la phase de contradiction.

4.3 La situation des logements de fonction

La Chambre s'est intéressée aux conditions de gestion des logements de fonction consentis par le Pays à ses agents, tant d'un point de vue matériel (*recensement, état des lieux, charges afférentes...*) que du point de vue de l'encadrement juridique du bien et des modalités de sa mise à disposition.

4.3.1 Le parc des logements de fonction de la collectivité

A la demande de la Chambre, la collectivité a tenté de procéder à un recensement exhaustif des logements de fonction que le Pays met à la disposition des agents de ses services. Le tableau des données afférentes, tenu par la DAF et communiqué dans le cadre de l'instruction, met en évidence de nombreuses insuffisances en matière de connaissance et de gestion de ces biens.

Les données sont limitées aux outils dont elle dispose, et aux informations incomplètes qui ont pu leur être communiquées par les services et directions disposant de logements et ce malgré de récentes relances.

En effet, la DAF, a souligné qu'en matière d'affectation ou de mise à disposition d'un logement à un agent, mais également en matière d'entretien, de réparation et de rénovation de ces logements, *«il n'existe pas de gestion centralisée au niveau de l'administration du Pays»*. Le principe de gestion par entité affectataire ne semble pas permettre à la direction en charge de la sécurisation et de la conservation du patrimoine d'en avoir une connaissance exhaustive. Ainsi, selon la DAF, chaque direction en est responsable et assume, tant sur le plan réglementaire que sur le plan financier, la complète autonomie de gestion.

Plusieurs services de l'administration de la Polynésie française disposent de logements de fonction, dont, en principe, l'occupation par un de ses agents est directement liée à la nécessité de leur présence sur leur lieu de travail (ou à proximité). Il s'agit notamment des circonscriptions administratives des Australes et des Marquises, de la direction de l'aviation civile, de la direction de l'équipement, de la direction générale de l'éducation et des enseignements ainsi que la direction de la santé.

En juin 2018, la DAF avait d'ores et déjà sollicité l'ensemble des services concernés, afin d'établir une situation des charges annuelles de fonctionnement des logements supportées soit par les services soit par les occupants. Elle avait également ambitionné de faire un état des conventions définissant les modalités d'occupation des lieux qu'il convient de conclure avec les bénéficiaires desdits logements.

Les données recensées à cette date avaient alors permis de constater l'absence, à quelques exceptions près, de convention formalisant les conditions d'occupation des logements. Dès lors, il a été demandé aux services de régulariser cette situation et de *«mettre en place des conventions d'occupations fixant notamment les droits et les obligations des parties»*. Les éléments, aujourd'hui fournis par le Pays, laissent apparaître que cette demande n'a toujours pas été suivie d'effet, et ce malgré une relance effectuée suite à l'ouverture de la présente instruction.

Bien que désignée comme service support en matière de gestion du domaine immobilier du Pays, la DAF souligne qu'elle n'est pas, aujourd'hui, en capacité de maîtriser les données afférentes au parc de logements de fonction et les différents modes de gestion appliqués par les services.

Pour la direction, les difficultés de suivi de la gestion de cette partie du patrimoine ont plusieurs origines tenant à l'absence de compétences et de moyens humains dédiés, au défaut d'outil adapté, à une réglementation peu claire, à des modes de gestion non homogènes et enfin à la négligence des services dans la communication des données.

A la demande de l'équipe de contrôle, les services de la DAF ont tenté de mettre à jour et fiabiliser les données qu'elle détenait. Malgré un travail de relance auprès des services concernés et de contrôle de cohérence des données, la DAF n'a pu fournir qu'une situation approximative du recensement des logements de fonctions.

La collectivité détiendrait, un peu plus de 200 logements. L'état du bâti n'est pas toujours précisé, son occupation non plus. La superficie globale n'est pas connue, puisque certains services n'ont pas renseigné l'information et d'autres ont communiqué la superficie du foncier. On dénombrerait 165 agents bénéficiaires, sans aucune certitude cependant. Les références de la décision de mise à disposition du logement à l'agent (et non au service affectataire) n'étant pas toujours communiquées, ce qui laisse présager de plusieurs situations d'occupation sans titre, déjà constatées en 2018.

Il n'a pu être établie aucune information précise ou fiable sur l'accessibilité potentielle de ces logements aux personnes à mobilité réduite ; sur la situation en matière d'assurance, tant du propriétaire que du locataire ou l'affectataire ; sur la prise en charge des flux (électricité, eau, déchets) et des dépenses d'entretien. Enfin, aucune indication quant au numéro du bien ou de son enregistrement dans l'inventaire du Pays n'a pu être communiquée à la Chambre.

L'absence de recensement exhaustif, tenu à jour, des logements de fonction consentis par les services à ses agents pénalise la collectivité et laisse perdurer des situations juridiques non maîtrisées potentiellement génératrices de risques pour le Pays.

Dans ce contexte, la Chambre recommande à la collectivité de recenser et tenir à jour un état exhaustif des logements de fonction consentis par la collectivité au profit de ses agents comprenant l'ensemble des données relatives au statut d'occupation du bien et des éléments techniques notamment quant à l'état du bâti.

Dans sa réponse, le Pays précise que l'application Natira'a fenua permettra lors de son déploiement d'améliorer le recensement des logements de fonctions en ce qui concerne la localisation géographique du logement, la référence des actes de gestion domaniale, la superficie occupée. Quant aux éléments supplémentaires relatifs aux assurances ou à la prise en charge des flux, un développement informatique spécifique, à l'étude, s'avère nécessaire.

De plus, la DAF, dans l'attente d'une solution pérenne en matière de gestion de ces biens pourrait faire un état annuel qui serait communiqué dans le cadre du rapport du Président du Pays à l'Assemblée de la Polynésie française.

La chambre prend acte de ces engagements du Pays dans le sens de l'amélioration du recensement des logements de fonction.

Recommandation n° 7 : Recenser et tenir à jour en 2022 un état précis et exhaustif des logements de fonction consentis par la collectivité au profit de ses agents.
--

4.3.2 La réglementation applicable en matière de mise à disposition des logements

La mise à disposition des logements de fonctions au profit des agents de l'administration de la collectivité est possible, dans la limite des conditions particulières de leur affectation et de leurs droits issus des dispositions de leur statut, qu'ils relèvent de la Fonction publique territoriale (FPT) ou de la Fonction publique de l'Etat. Si ce logement ne peut être fourni, l'agent remplissant les conditions est alors indemnisé.

Il apparaît pourtant, qu'au-delà des limites de ce cadre réglementaire, de nombreux agents ne remplissant pourtant pas les conditions définies par la loi, bénéficieraient d'un logement de fonctions par la seule décision de leur service d'affectation.

4.3.2.1 Les dispositions issues du statut général de la Fonction publique territoriale (FPT)

Les modalités d'attribution d'un logement de fonction au profit des agents relevant de la FPT sont régies par les dispositions de la délibération n° 95-215 AT du 14 décembre 1995 portant statut général de la fonction publique de la Polynésie française.

Ainsi le chapitre IX bis intitulé « *Mobilité géographique des fonctionnaires affectés dans les archipels autres que les îles du Vent* » prévoit que l'agent affecté sur un poste ouvert à mobilité géographique bénéficie, au titre de la période de mobilité de trois ans, dans les conditions prévues aux articles 93-4 à 93-6 ci-dessous, de la fourniture gratuite d'un logement administratif, ou, à défaut, d'une indemnité mensuelle forfaitaire de logement dont le montant est déterminé par un arrêté pris en conseil des ministres. Le barème tient compte des différents secteurs géographiques et de la situation familiale du bénéficiaire » (art.93-4).⁸⁸

Dans ce contexte, l'arrêté 1432 CM du 9 octobre 2008, modifié, fixe la liste des postes budgétaires ouverts à mobilité géographique en application des dispositions susvisées. Au terme de l'exercice 2021, ce sont 90 postes budgétaires qui sont susceptibles de donner droit à un logement de fonction ou, le cas échéant, à une indemnité mensuelle forfaitaire. Ils sont répartis comme suit :

⁸⁸ Ces dispositions ne sont pas applicables aux agents dont le lieu d'exercice des fonctions est situé dans l'archipel des îles du Vent, même si celles-ci s'exercent au profit des populations des archipels des îles Sous-le-Vent, des îles Tuamotu et Gambier, des îles Marquises et des îles Australes (art 93-3).

Tableau n° 20 : Répartition par service et par archipel des postes ouverts à mobilité géographique

Nombre de postes ouverts à mobilité géographique en application de l'article 93-1 de la délibération n° 95-215 AT du 14 décembre 1995 (ARRETE n° 1432 CM du 9 octobre 2008, modifié)					
SERVICE / ARCHIPEL	ISLV	TG	AUST	MARQ	TOTAL
Service de la periculture	0	0	0	0	0
Circonscription des îles Australes	0	0	3	0	3
Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité	2	1	3	3	9
Circonscription des îles Sous-le-Vent	4	0	0	0	4
Direction des affaires foncières	0	1	0	0	1
Centre de formation professionnelle des adultes	1	0	0	0	1
Direction de la santé publique	3	22	19	28	72
Cumul	10	24	25	31	90

Source : CTC d'après arrêté 1432 CM du 09/10/08, modifié

L'indemnité mensuelle forfaitaire de logement est accordée, en fonction de l'archipel d'affectation, conformément aux dispositions de l'arrêté n°1431 CM du 9 octobre 2008 (*inchangé depuis cette date*), décliné comme suit : 70 000 F CFP aux Iles Australes, 90 000 F CFP aux Iles Marquises, 80 000 F CFP aux Iles Tuamotu Gambier et 105 000 F CFP aux Iles sous le Vent. Une majoration de 15% de cette indemnité est accordée au titre de chaque enfant à charge, au sens prévu par la réglementation sur les prestations familiales. L'indemnité forfaitaire de logement, servie au même titre que la rémunération, est soumise à contribution fiscale (CST) et sociale (CPS).

Lors de l'instruction du dossier de mobilité, le service d'affectation atteste par un certificat administratif que l'agent dispose ou non d'un logement administratif. Selon cette information, la DGRH formalise ce droit, en plus de l'acte d'affectation sur son poste, par un arrêté individuel portant attribution d'une indemnité forfaitaire de logement.

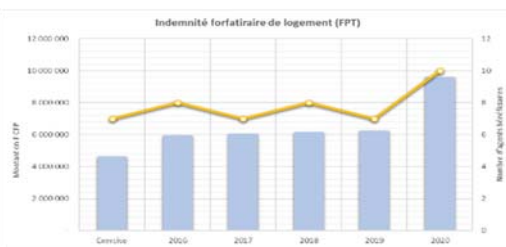
A l'inverse, aucun acte de la DGRH ne vient formaliser l'attribution du logement administratif. D'ailleurs, malgré ses sollicitations auprès des services, la DGRH n'a pas la connaissance de l'identité des agents disposant d'un logement administratif. L'avantage en nature, ainsi accordé, n'est donc pas formalisé par la DGRH et ne sera pas valorisé et non soumis à cotisations fiscales et sociales.

Enfin dans le cas de maintien du fonctionnaire sur un poste ouvert à mobilité géographique pour nécessités de service, l'avantage indemnitaire est maintenu et reconduit par un nouvel arrêté individuel. A défaut, si l'agent reste sur le poste de son propre chef, sans que des nécessités de service n'aient été évoquées par le service d'affectation, les avantages liés au poste ne sont pas reconduits.

Sur la période 2016 à 2021, le montant global annuel de l'indemnité forfaitaire de logement mandaté au profit des agents bénéficiaires, a évolué comme suit :

Tableau n° 21 : Evolution 2016-2021 du montant global annuel de l'indemnité forfaitaire de logement

Exercice	Nombre d'agents bénéficiaires	Montant annuel cumulé	Montant moyen mensuel par agent
2016	7	4 643 834	55 284
2017	8	5 961 666	62 101
2018	7	6 062 284	72 170
2019	8	6 168 317	64 253
2020	7	6 274 300	74 694
2021	10	9 613 524	80 113



Source : CTC d'après les extractions Sedit Marianne (DBF/DGRH)

Au terme de l'exercice 2021, la DGRH faisait état de 19 postes vacants sur les 90 postes ouverts à mobilité géographique. Sur les 71 postes occupés, seule une dizaine d'agents bénéficient toujours de l'indemnité forfaitaire dans la limite de leurs conditions d'affectation.

Ainsi, il résulte du droit applicable, qu'aucune affectation autre que sur un de ces 90 postes ne peut justifier un logement de fonction et notamment aucune affectation dans l'archipel des îles du vent.

En conséquence, si le nombre de logements de fonction recensé dans le parc du Pays est d'environ 200, plus de la moitié le serait sans fondement juridique.

En outre, pour ces logements attribués sans fondement juridique, l'avantage en nature devrait être déclaré à la Direction des Impôts et des Contributions Publiques et imposé à la contribution sociale de solidarité. De même, cet avantage en nature devrait être déclaré à la Caisse de Prévoyance Sociale⁸⁹.

La Chambre invite instamment la collectivité à se conformer aux textes et à régulariser les situations individuelles qui s'en éloignent.

4.3.2.2 Les dispositions applicables aux fonctionnaires de l'Etat

L'article 13 de la délibération 98-145 APF du 10 septembre 1998⁹⁰, dispose que le fonctionnaire relevant de la fonction publique de l'Etat, détaché auprès du territoire (FEDA) bénéficie (...) des mêmes droits, servis dans les mêmes conditions, que ceux que l'Etat accorde à ses fonctionnaires affectés en Polynésie française.

⁸⁹ Arrêté n°86 CM du 28 janvier 2016 relatif à l'évaluation des avantages en nature en vue du calcul des cotisations du régime des salariés (article 4 a/s la fourniture à titre gratuit d'un logement).

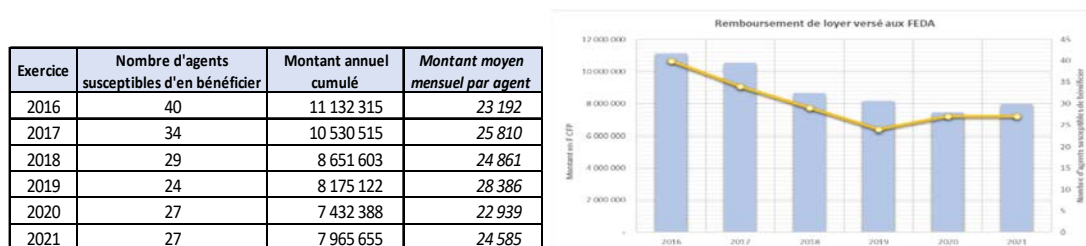
⁹⁰ Délibération 98-145 APF du 10 septembre 1998 relative au régime applicable aux fonctionnaires civils et militaires en position de détachement auprès du territoire de la Polynésie française et de ses établissements publics

Aussi en application des dispositions du décret n°67-1039⁹¹ du 29 novembre 1967 modifié portant réglementation du logement (...) des fonctionnaires de l'Etat en service dans les territoires d'Outre-mer, *les fonctionnaires de l'Etat (...) en poste dans les territoires d'outre-mer et dont la résidence habituelle est située hors du territoire dans lequel ils servent, sont logés et meublés par le service qui les emploie. La charge du logement et de l'ameublement des (...) fonctionnaires de l'Etat visés (...) ci-dessus incombe (...) au territoire s'ils sont détachés dans un emploi d'un service territorial.*

En l'absence de logement à cet effet, l'agent bénéficie d'un remboursement partiel du loyer dont il s'acquitte. Pour bénéficier de cet avantage les agents FEDA formulent une demande de remboursement auprès de la DBF, accompagnée d'une copie du contrat de location et d'une quittance de loyer. Aucun acte particulier n'est formalisé par la DGRH pour ce remboursement, la position de détachement entraînant de facto ce droit.

La dépense annuelle moyenne afférente est de l'ordre de 9 MF CFP, soit une moyenne mensuelle par agent bénéficiaire de 25 000 F CFP. Sur la période 2016 à 2021, elle a évolué comme suit :

Tableau n° 22 : Evolution 2016-2021 du montant annuel des remboursement de loyers versés aux FEDA



Source : CTC d'après les extractions Sedit Marianne (DBF/DGRH)

4.3.3 La gestion des logements de fonction, en quelques exemples selon les directions

4.3.3.1 Les logements de fonction de la direction de l'aviation civile (DAC)

A la date de l'instruction la DAC, dispose de 17 logements de fonctions, d'une superficie comprise en 80 et 174 m² (soit un total de 2 102 m²) disséminés sur plusieurs îles⁹². Seuls 13 d'entre eux sont occupés par des responsables ou pompiers d'aérodromes (1 est un logement de passage, 1 est inoccupé et 2 autres sont à démonter). La situation fournie précise qu'un seul de ces logements est en bon état tandis que les autres sont vétustes.

⁹¹ Arrêté du 2 décembre 2002 relatif à l'application (...) en Polynésie française, (...) l'article 4 du décret n° 67-1039 du 29 novembre 1967 portant réglementation du logement (...) des fonctionnaires de l'Etat en service dans les territoires d'outre-mer, modifié par le décret n° 85-1237 du 25 novembre 1985.

⁹² 5 à Moorea, 5 aux îles Marquises, 4 aux îles Australes et 1 à Huahine, 1 à Fakarava et enfin 1 à Hao

Aucune autre information de nature financière (*coût moyen annuel de l'entretien, valorisation de la mise à disposition, assurances, ...*) ou relative aux modalités de gestion et d'attribution des logements (*situation juridique des occupants*) n'a été produit par la DAC, ni par le Pays. Il apparaît que les logements auraient été mis à la disposition des agents, sans aucune base juridique (*circulaire, décision d'attribution, ...*), qu'aucun crédit spécifique n'est prévu pour leur entretien (*aucune évaluation du bien, ni évaluation des besoins en travaux de mise aux normes n'a été communiqué*) et qu'aucune assurance n'a été prise. Une procédure d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) a, un temps, été envisagée mais n'a pas été suivie d'effet.

4.3.3.2 Les logements de fonction de la direction générale de l'éducation et des enseignements (DGEE)

A la rentrée scolaire 2021-2022, la DGEE dispose de 66 logements de fonctions, (*39 maisons, 26 appartements et 1 Fare OPH*) occupés, selon les établissements (*collège ou lycée*), par le proviseur, le proviseur adjoint, le principal, le principal adjoint, le gestionnaire, le CPE, l'agent comptable, ou encore le gardien ou le chef de cuisine. Sans qu'aucune explication ne soit fournie, certains établissements (10) ne disposent d'aucun logement de fonction quand d'autres en dispose d'un ou de plusieurs.

La DGEE a précisé que le seul encadrement juridique dont elle dispose est sa propre circulaire n° 0286/DES/DIR/NF du 27 avril 1998 relative aux concessions de logement dans les EPEPF. Cette circulaire se réfère à une observation de la Chambre, antérieures à 1998 qui soulignait qu'«à défaut de réglementation locale, les attributions des logements devraient faire l'objet de délibérations du Conseil d'établissement».

La direction a, toutefois, relevé que l'application de la circulaire pose problème. Simple circulaire, ne se référant à aucun texte, le document est facilement contestable. Cette circulaire serait également insuffisamment précise quant à l'ordre de priorité dans l'attribution desdits logements, créant des difficultés au sein des établissements. Toutefois, aucune précision quant à la nature des difficultés n'a été explicitée.

Enfin aucune gestion centralisée des logements de fonction de l'éducation n'a, pour l'heure, été mise en place. Dès lors, la passation des logements s'effectue directement entre les occupants, au moment des mouvements de personnels.

La DGEE n'a pas été en mesure de communiquer la répartition de la prise en charge des dépenses de fonctionnement et d'entretien, afférentes. En outre, la situation juridique et la responsabilité individuelle des occupants n'étant pas clairement définies, en cas de litige, les risques contentieux sont latents.

Bien que responsable de la maintenance générale des bâtiments, la DGEE a précisé qu'elle n'était pas associée au processus du transfert et qu'elle n'a aucune connaissance de l'état de l'ensemble des logements de fonction. La gestion des biens, notamment en matière de maintenance *curative*, en est complexifiée.

La mission de diagnostic sur les établissements, demandée par la DGEE en 2018 et effectuée une entreprise ne portait que sur l'établissement à proprement parler, et pas sur les logements de fonction éventuels. Toutefois, lors de leurs déplacements sur le terrain au moment de la réalisation des travaux dans les établissements, les chargés d'opération ont pu prendre conscience de l'état de certains logements en particulier et en appui avec les chefs d'établissement, faire programmer la réalisation de travaux.

4.3.3.3 Les logements de fonction de la direction de la Santé (DSP)

La DSP, serait en mesure de mettre à la disposition de ses agents, personnels de santé affectés dans les structures hospitalières des îles, au plus 97⁹³ logements de fonctions sis sur plusieurs îles (17 aux Australes, 15 aux ISLV, 24 aux Marquises Nord et 11 aux Marquises Sud, et 30 aux Tuamotu-Gambier). Ces chiffres ne sont cependant pas fiabilisés, les informations transmises lors de l'instruction par les différents services n'ayant jamais été concordantes.

Ces mises à disposition de logements ont été rendues nécessaires pour garantir la présence des personnels de santé près des structures et ce, afin d'assurer les services d'astreintes, de fidéliser les personnels dans les îles (où le renouvellement des agents est fréquent), mais aussi pour pallier l'offre locative restreinte voire inexistante dans certaines îles.

La direction de la santé souligne que la gestion de ces logements présente les mêmes difficultés que la gestion des structures (*hôpital, dispensaire, infirmerie, centre médical et ou dentaire, poste de soins*). Elle précise à cet effet que l'environnement contraignant pour les bâtiments (*en général en bord d'océan*), entraîne des difficultés pour trouver les entreprises qualifiées sur place ou pour faire venir des entreprises dans certaines îles éloignées.

Les audits et réparations interviennent tardivement car l'éclatement et l'éloignement géographiques ne permettent pas une gestion optimale de l'entretien. En général, dans *les centres médicaux ou infirmeries*, on note la présence d'un agent technique sur place pour faire de l'entretien courant, mais manquant de qualifications pour des travaux plus spécifiques. Par contre les *postes de soins* n'ont pas d'agents techniques.

Le recours à l'entreprise est rendu difficile, car la logistique afférente aux travaux y est lourde, complexe et coûteuse. Les délais de paiement des marchés publics et les aléas de chantier consécutif à l'éloignement, obligent les entreprises à une organisation très risquée.

En conclusion de la présentation de ces exemples, la Chambre constate l'hétérogénéité des procédures de gestion en matière de logement de fonction qui laisse perdurer des situations non maîtrisées génératrices de coûts pour le Pays.

⁹³ Ce chiffre n'est cependant pas fiabilisé, le recensement ayant varié en fonction de la date de la réponse et de la qualité de l'interlocuteur : 97 dans la réponse de la DSP dans sa version de septembre 2021, relayée par la DAF – 68 dans la première réponse de la DAF – 77 le 5 novembre 2021, dans la réponse du responsable patrimoine de la DSP et enfin 49 dans le tableau final fourni par la DAF en octobre 2021.

4.3.3.4 Les logements de fonction gérés par la Présidence

Par un acte du 7 novembre 1985, le Pays s'est porté acquéreur de 4 lots du lotissement Aute 3 à Pirae d'une superficie totale de 4 495 m². Ces lots, ainsi que les 4 logements qui y sont édifiés, ont été affectés à la Présidence de la Polynésie française par arrêté n° 5948 MLA du 12 août 2013.

Sur la période sous revue (2016-2021), l'ensemble des charges d'entretien ainsi que l'emprunt pour la rénovation du réseau de distribution d'eau, se sont élevés à environ 6,5 MF CFP, soit près d'un peu plus de 1 MF CFP par an.

Selon les informations recueillies, seul un logement est en bon état, meublé et équipé. Il est susceptible de servir de logement de passage. Les trois autres logements demandent à être rénovés. Aucun projet de programme de rénovation n'a cependant été présenté. Une éventuelle cession, faute d'utilité, a été évoquée, mais aucune procédure n'a pour l'heure été engagée dans ce sens.

La Chambre engage la collectivité à se prononcer sur le devenir de ces logements.

Dans sa réponse, le Pays confirme le caractère inutile aux besoins des services de ces logements gérés par la Présidence. Aussi, il s'engage à proposer d'ici la fin de l'année 2022 leur cession à titre onéreux, selon la procédure de publicité et mise en concurrence établie par la loi du Pays n°2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française.

La Chambre prend note de cette nouvelle orientation. Elle encourage le Pays à y donner suite dans les délais annoncés.

4.3.4 Les dépenses d'investissement destinées aux logements de fonctions

Sur la base de la situation des « *Immobilisations acquises au sous chapitre 90104* »⁹⁴ sur la période 2016 à 2021, il a été procédé à une extraction de l'ensemble des mandatements relatifs aux travaux ou achats réalisés dans le cadre des programmes portant sur les logements de fonction.⁹⁵

La collectivité consacre, annuellement, un montant moyen de l'ordre de 66 MF CFP aux dépenses d'investissement destinées à la construction, la rénovation et l'aménagement des logements de fonctions. Selon le Pays, ces opérations sont indispensables au maintien de l'activité et de la présence dans les archipels éloignés des agents du service public.

⁹⁴ Sous chapitre 90104 intitulé *Bâtiment du Pays communiqué par la DBF / Extraction de PolyGF Restit30.*

⁹⁵ En utilisant le filtre texte sur « *LIBN_BIEN* » contient logement et ne contient pas relogement.

Ainsi, le montant cumulé 2016-2021 des mandatements effectués dans ce cadre, s'est élevé à plus de 393 MF CFP, dont 47% au seul titre de 2021, détaillés comme suit :

Tableau n° 23 : Evolution 2016-2021* des dépenses d'investissement relatives aux logements de fonctions

Exercice	Montant Mandaté	%
2016	57 401 098	15%
2017	27 904 420	7%
2018	16 649 462	4%
2019	26 186 904	7%
2020	82 063 728	21%
2021	183 068 925	47%
Total général	393 274 537	100%
<i>Moyenne annuelle</i>	65 545 756	

Source : CTC sur la base des extractions PolyGF 2016-2021*

Sur cette période, les opérations les plus importantes ont concerné notamment la construction de nouveaux logements au profit de la direction de la santé avec principalement (*montant cumulé au 31 décembre 2021*) :

- la construction de trois logements à Hao (*AP21.2014*) pour un montant de 54,44 MF CFP dont 23 MF CFP mandaté avant 2016 ;
- la construction et l'équipement de deux logements à Atuona (*AP 22.2018 voté à hauteur de 80 MF CFP*) pour un montant de 23,79 MF CFP ;
- la construction et l'équipement (*+assainissement, clôture, voirie*) de trois logements à Maupiti (*AP 32.2018 voté à hauteur de 165 MF CFP*) pour un montant de 128,73 MF CFP ;
- la reconstruction de trois logements de fonction pour l'hôpital Louis Rollin à Taiohae (*AP 47.2020 voté à hauteur de 140 MF CF*) pour un montant 2021 de près de 54 MF CFP.

Le niveau des crédits d'investissement consacrés chaque année aux logements de fonction doit engager la collectivité à s'assurer de la gestion régulière et optimale de ces biens.

Dans ce sens, le pilotage de ce domaine par un interlocuteur unique permettrait d'harmoniser les règles de gestion, d'améliorer le suivi des affectations et au final de clarifier une situation patrimoniale où des négligences, voir des abus, constatés depuis plusieurs années, persistent.

ANNEXES

Annexe n° 1. Les dépenses relevant des programmes relatifs aux « Bâtiments du Pays ».....	88
Annexe n° 2. Liste détaillée des structures de soins de la Direction de la Santé	91
Annexe n° 3. Glossaire - Abréviations	92
Annexe n° 4. Réponse de M. Edouard FRITCH, Président de la Polynésie française	95

Annexe n° 1. Les dépenses relevant des programmes relatifs aux « Bâtiments du Pays »

1 - Les dispositions de l'instruction comptable

Par arrêté 1454 CM du 13 décembre 2006, modifié⁹⁶, l'instruction comptable de la Polynésie française a été adoptée. Ainsi, le classement des opérations inscrites au budget et dans la comptabilité tenue, tant par l'ordonnateur que par le comptable, est effectué selon un plan de comptes normalisé inspiré du plan comptable général et de l'instruction dite M52.

Dans ce cadre, la Polynésie française a choisi de tenir sa comptabilité analytique en utilisant les comptes de la classe 9, les opérations sont enregistrées dans ces comptes selon les critères qui leur sont propres.

En effet, outre le classement traditionnel par nature des comptes, un regroupement des opérations de recettes ou de dépenses par « *mission* » et « *programme* » à l'intérieur de chaque mission, a été introduit pour permettre aux élus de mieux visualiser les actions du Pays : les *missions* reflètent les grands choix de la politique publique et les *programmes* affichent le découpage des actions concourant à la réalisation d'une *mission*.

L'instruction comptable ainsi adoptée, précise que « *pour chaque mission identifiée, il est donc possible de suivre le détail, tant en investissement qu'en fonctionnement, de toutes les ressources votées par l'Assemblée de la Polynésie française pour financer les dépenses votées aux fins d'exécution de cette mission* ».

« La nomenclature par mission et programme a été conçue comme un instrument d'information destiné à faire apparaître, par activité, les dépenses et les recettes du Pays. Sans être une véritable comptabilité analytique [...] le classement qu'autorise cette nomenclature permet de s'en approcher largement ».

Chaque *mission* est ventilée en *programmes* et chaque *programme* enregistre aussi bien les recettes que les dépenses, tant en fonctionnement qu'en investissement. Ainsi le même libellé de *mission* ou de *programme* se retrouve en section de fonctionnement et en section d'investissement.

2 – Le programme intitulé « Bâtiments du Pays »

La comptabilité du Pays recense 18 missions parmi lesquelles on trouve la mission intitulée « *Moyens internes* » (codifiée 901 en investissement et 961 en fonctionnement). Cette mission est ventilée en 5 programmes⁹⁷ dont celui afférent aux « *Bâtiments du Pays* » codifié 901.04 en investissement et 961.04 en fonctionnement.

Comme détaillés dans l'instruction comptable, sont imputées dans le programme « *Bâtiments du Pays* » les actions concernant les bâtiments, propriété du Pays, à usage administratif y compris les logements de fonction ; Ne relèvent pas de ce programme les actions concernant les bâtiments spécifiques tels que les hôpitaux, dispensaires, lycées, collèges, ateliers spécialisés...

⁹⁶ Régulièrement mise à jour, la dernière décision portant modification de cette instruction comptable date du 26 mai 2021.

⁹⁷ Finances, Informatique, Documentation, Bâtiments du Pays, Achats de matériels roulant, informatique, de bureau.

Ce programme regroupe en conséquence :

- ✓ le recensement des bâtiments existants ;
- ✓ l'acquisition, la conception et la construction des nouveaux bâtiments administratifs ;
- ✓ l'aménagement des locaux, même postérieurement à la première mise en service du bâtiment du Pays ;
- ✓ l'entretien⁹⁸ de ces bâtiments au sens de la préservation de leur intégrité physique, ;
- ✓ l'acquisition du matériel servant à la construction ou à l'entretien du bâtiment.

Il est souligné ici que sont exclues de ce programme « *les dépenses d'électricité, de téléphone, d'eau, d'enlèvement des ordures ménagères, de nettoyage des locaux* », qui doivent être imputées sur le programme spécifique, géré par le service technique.

De même, l'instruction précise, *qu'en cas d'indisponibilité de crédits dans le programme « Bâtiments du Pays », les dépenses de petit entretien ou d'acquisition de faible valeur peuvent être imputées sur le programme spécifique du service concerné : celui-ci doit obtenir au préalable du service chargé de la comptabilité l'autorisation d'imputer la dépense dans son programme spécifique.*

Enfin, dans le cas particulier d'un bâtiment occupé par plusieurs services, il est admis que certaines dépenses qui ne relèvent pas de l'entretien proprement dit du bâtiment⁹⁹, dont la gestion matérielle est confiée à un seul service, puissent être logées dans le programme « *Bâtiments du Pays* » en raison des difficultés pratiques d'imputation à différents programmes spécifiques. A ce titre, le service dépensier doit obtenir au préalable du service chargé de la comptabilité l'autorisation d'imputer la dépense dans le programme « *Bâtiments du Pays* ».

⁹⁸ *Y compris l'entretien des ascenseurs, du climatiseur central, de la station d'épuration, de la toiture..., la peinture des murs, le contrôle des installations électriques..., le remplacement de portes et de serrures..., le traitement anti-termites, la maintenance du portail ou de la clôture...*

⁹⁹ *Telles que l'élagage des arbres, l'entretien des espaces verts attenants, le nettoyage de l'ensemble des vitres, l'achat et la pose de panneaux signalétiques communs, la maintenance de la sécurité incendie, etc...*

Tableau n° 24 : Programmes 901 04 et 961 04 « Bâtiments du Pays »

	Mission / Programme/ article	
	901 04 et 961 04 - Bâtiments du Pays	9xx xx - Pgr géré par le service technique
Achat ou construction	S/chap 901 04 - art.213 11 ou 231 311	
Aménagement		
* Fonctionnement	S/chap 961 04 - art.628 8	
* Investissement	S/chap 901 04 - art.213 5	
Entretien	S/chap 961 04 art 615	S/chap 9xx xx - art 615 <i>(exceptionnellement lorsqu'il s'agit de petit entretien de faible valeur et après constat de l'indisponibilité de crédits dans le programme "Bâtiments du Pays". L'imputation de ces dépenses au sous-chapitre "spécifique" devra faire l'objet d'un visa de la direction des finances)</i>
Achat du matériel servant à la construction ou à l'entretien		
* Fonctionnement	S/chap 961 04 - art.606 3x	S/chap 9xx xx - art.606 3x <i>(exceptionnellement lorsqu'il s'agit d'acquisitions de faible valeur et après constat de l'indisponibilité de crédits dans le programme "Bâtiments du Pays". L'imputation de ces dépenses au sous-chapitre "spécifique" devra faire l'objet d'un visa de la direction des finances)</i>
* Investissement	S/chap 901 04 - art.215 7 ou 218 8	

Source : Arrêté 1454 CM du 13 décembre 2006 – Titre II - La nomenclature par mission

Annexe n° 2. Liste détaillée des structures de soins de la Direction de la Santé

Archipel	Ile	Commune	Structure
AUS	RAI/AVAE	Rairua	Infirmierie - RAI/AVAE - Rairua
	RAPA	Ahurei	Infirmierie - RAPA - Ahurei - RAPA
	RIMATARA	Amaru	Infirmierie - Amaru - RIMATARA
	RURUTU	Avera	Infirmierie - RURUTU - Avera
	TUBUAI	Moeral	Centre Médical et Dentaire - RURUTU - Moeral
IDV	MAIAO	Tāora O Mere	Dispensaire MAIAO
	TAHITI	Arue	Dispensaire TAHITI - Arue
		Faa	Centre Dentaire - TAHITI - Faa
			Dispensaire TAHITI - Faa'a
		Mahina	Centre Dentaire - TAHITI - Mahina
			Dispensaire TAHITI - Mahina
		Mataiea	Dispensaire TAHITI - Mataiea (TEVA I UTA)
		Mataiea (Teva I uta)	Centre Dentaire - TAHITI - Mataiea (Teva I Uta)
		Paea	Centre Dentaire - TAHITI - Paea
			Dispensaire TAHITI - Paea
		Papara	Centre Dentaire - TAHITI - Papara
			Dispensaire TAHITI - Papara
		Papeete - Fautaua	Dispensaire TAHITI - Papeete (Vaitavata)
		Papeete - Mamao	CCSHD - Centre de consultation spécialisé en hygiène dentaire
		Papeete - Paofai	Centre Médical de suivi des anciens travailleurs et des populations des sites d'essais nucléaires français
			Kiosque info santé - TAHITI - Papeete - Paofai
		Papenoo	Dispensaire TAHITI - Papenoo
		Pirae	CHPF - Centre Hospitalier de la Polynésie Française
			Dispensaire TAHITI - Tuamotu-Gambier
		Pirae - Hamuta	CME - Centre de la mère et de l'enfant
Punaaula	Centre Dentaire - TAHITI - Punaaula (Punaval)		
	Dispensaire TAHITI - Punaaula - Punaval		
Tiarei	Dispensaire TAHITI - Tiarei		
Afaahiti-Taravao	Centre Dentaire - TAHITI - Taravao		
	Hôpital de Taravao		
	Te Fare Matahiapo (Taravao)		
	CSPTIT - Centre de Santé et de Prévention		
ISLV	BORA BORA	Namaha	Centre Dentaire - BORA BORA - Namaha (2)
			Centre Médical - BORA BORA - Namaha (2)
	HUAHINE	Fare	Centre Médical et Dentaire - HUAHINE - Fare
	MAUPIITI	Vaiea	Centre Médical et Dentaire - MAUPIITI 3 (construit en 2021)
	RAIATEA	Uturoa	Centre Dentaire - RAIATEA - Uturoa
			Dispensaire RAIATEA - Uturoa
		Dispensaire RAIATEA - Vaiauu	
		Hôpital RAIATEA - Uturoa	
	TAHAA	Haaemene	Infirmierie - TAHAA - Haaemene
		Patio	Centre Dentaire - TAHAA - Patio
			Centre Médical et Dentaire - TAHAA - Patio
TMG	AHE	Tenukupara	Infirmierie - AHE
	AMANU	Hikitake	Poste de santé - AMANU
	ANAA	Tuuhora	Infirmierie - ANAA
	APATAKI	Niutahi	Poste de santé - APATAKI
	ARATIKA		Poste de santé - ARATIKA
	ARUTUA	Rautini	Infirmierie - ARUTUA (Ads)
	FAAITE	Hitianau	Poste de santé - FAAITE
	FAKAHINA	Tarione	Poste de santé - FAKAHINA
	FAKARAVA	Rotoava	Infirmierie - FAKARAVA
	FANGATAU	Teana	Poste de santé - FANGATAU
	HAO	Ovao	Centre Dentaire - HAO
	HEREHETUE	Otetou	Poste de Santé - HEREHETUE
	HIKIERU	Tupapati	Poste de Santé - HIKIERU
	KATU	Hitianau	Poste de Santé - KATU
	KAUHEHI	Tearavero	Poste de Santé - KAUHEHI
	KAIKURA	Raitahiti	Poste de Santé - KAIKURA
	MAKATEA	Moumu	Poste de Santé - MAKATEA
	MAKEMO	Ankitamiro	Centre Dentaire - MAKEMO
			Centre Médical - MAKEMO
	MANGAREVA	Rikitea	Centre Médical - RIKITEA
	MANIHI	Turipaoa	Infirmierie - MANIHI
	MAROKAU	Valori	Poste de Santé - MAROKAU
	MATAIVA	Pahua	Poste de Santé - MATAIVA
	NAPUKA	Tepukamanuia	Infirmierie - NAPUKA
	NIAU	Tupana	Poste de Santé - NIAU
	NIHIRU	Niukia	Poste de Santé - NIHIRU
	NUKUTAVAKE	Tavananui	Poste de Santé - NUKUTAVAKE
	PUKA PUKA	Te One Mahina	Poste de Santé - PUKA PUKA
	PUKAPUKA	PUKA PUKA	Poste de Santé - PUKAPUKA
	PUKARUA	Marautagaroa	Poste de Santé - PUKARUA
	RANGIROA	Avatoru	Centre Dentaire - RANGIROA - Avatoru
			Centre Médical - RANGIROA - Avatoru
		Tiputa	Infirmierie - RANGIROA - Tiputa
	RARAKA	Motutapu	Poste de Santé - RARAKA
	RARQIA		Poste de Santé - RARQIA
	REAO	Rapuarava	Infirmierie - REAO - TMG (ads)
	TAENGA	Henuaparee	Poste de Santé - TAENGA
	TAKAPOTO	Fakatopetere	Infirmierie - TAKAPOTO
	TAKAROA	Teavaroo	Infirmierie - TAKAROA
	TAKUME	Ohomo	Poste de Santé - TAKUME
	TATAKOTO	Tumukuru	Poste de Santé - TATAKOTO (Abris de survie)
	TEMATANGI	Tuihana	Poste de Santé - TEMATANGI (Ads)
	TEPOTO	Tehekega	Poste de Santé - TEPOTO
	TIKEHAU	Tuherahera	Infirmierie - TIKEHAU
	TUREIA	Hakamaru	Poste de Santé - TUREIA
	VAHITAHU	Mohitu	Poste de Santé - VAHITAHU (1/1)
	VAIRAATEA	Ahuroa	Poste de Santé - VAIRAATEA
MARQUISES	FATU HIVA	Hanavave	Poste de santé - FATU HIVA - Hanavave
		Omoo	Infirmierie - FATU HIVA - Omoo
	HIVA OA	Atuona	Centre Dentaire - HIVA OA - Atuona
			Centre Médical - HIVA OA - Atuona
			CHSP - HIVA OA - Atuona - Antenne Hygiène Salubrité Publique (Bâtiment F)
			CHSP - HIVA OA - Atuona - Antenne d'Hygiène et de Salubrité Publique / Cellule de promotion de la santé
		Hanalapa	Poste de Santé - HIVA OA - Hanalapa
	Hanapaaoa	Poste de Santé - HIVA OA - Hanapaaoa	
	Nahoe	Poste de Santé - HIVA OA - Nahoe	
	Puamau	Infirmierie - HIVA OA - Puamau	
	NUKU HIVA	Aakapa	Poste de Santé - NUKU HIVA - Aakapa
		Hatiheu	Infirmierie - NUKU HIVA - Hatiheu 2 (construite de 2017 à 2019 - inaugurée 12/2019)
		Talohae	Centre Dentaire - NUKU-HIVA - Talohae
			Hôpital - NUKU HIVA - Talohae - Louis ROLLIN
		Taipivai	Infirmierie - NUKU HIVA - Taipivai
	TAHUATA	Hanadetena	Poste de Santé - TAHUATA - Hanadetena
		Motopu	Poste de Santé - TAHUATA - Motopu
		Vaitahu	Infirmierie - TAHUATA - Vaitahu
	UA HUKA	Hane	Infirmierie - HANE
		Poste de Santé - UA HUKA - Vaipae	
UA POU	Haakuti	Poste de Santé - UA POU - Haakuti	
	Hakahau	Centre Dentaire - UA POU - Hakahau	
		Centre Médical - UA POU - Hakahau	
	Hakahetahu	Poste de Santé - UA POU - Hakahetahu	
	Hakamarii	Infirmierie - UA POU - Hakamarii	
	Hakatao	Infirmierie - UA POU - Hakatao	
	Hohoi	Poste de Santé - UA POU - Hohoi	

Annexe n° 3. Glossaire - Abréviations

AAPC	: -----	Avis d'appel public à la concurrence
ACT	: -----	Assistance au Maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux
AOR	: -----	Assistance aux opérations de réception
AOT	: -----	Autorisation d'occupation temporaire
APD	: -----	Avant-projet détaillé
APF	: -----	Assemblée de la Polynésie française
APS	: -----	Avant-projet sommaire
ATN	: -----	Air Tahiti Nui
BP	: -----	Budget primitif
BPA	: -----	Bertrand Portier Architecte (Agence BPA)
CAO	: -----	Commission d'appel d'offres
CCTP	: -----	Cahier des clauses techniques particulières
CDD	: -----	Commission du domaine
CDD	: -----	Contrat à durée déterminée
CFP	: -----	Cours francs pacifique (ou XPF pour devise bancaire)
CHPF	: -----	Centre hospitalier de Polynésie française
CM	: -----	Conseil des Ministres
COMSUP	: ----	Commandement supérieur des Forces armées en Polynésie française
COPIL	: -----	Comité de pilotage
COVID	: -----	CO pour « <i>corona</i> », VI pour « <i>virus</i> » et D pour « <i>disease</i> » (<i>maladie en anglais</i>)
CP	: -----	Crédits de paiement
CPE	: -----	Conseiller principal d'éducation
CPS	: -----	Caisse de prévoyance sociale
CSSI	: -----	Coordination système de sécurité incendie
CST	: -----	Contribution de solidarité territoriale
CTC	: -----	Chambre territoriale des comptes
CVC	: -----	Chauffage, ventilation et climatisation
DAC	: -----	Direction de l'aviation civile
DAF	: -----	Direction des affaires foncières
DAG	: -----	Direction de l'Agriculture
DBF	: -----	Direction du budget et des finances
DCA	: -----	Direction de la construction et de l'aménagement
DEQ	: -----	Direction de l'Equipement
DES	: -----	Direction des enseignements secondaires (devenu DGEE)
DET	: -----	Direction de l'exécution des contrats de travaux
DGEE	: -----	Direction générale de l'éducation et de l'enseignement

DGRH	:-----	Direction générale des ressources humaines
DIUO	:-----	Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage
DMRA	:-----	Direction de la modernisation et des réformes de l'Administration
DPF	:-----	Délégation de la Polynésie française
DPGF	:-----	Décomposition du prix global et forfaitaire
DSP	:-----	Direction de la santé de Polynésie française
DTT	:-----	Direction des transports terrestres
EAC	:-----	Etablissement d'aménagement et de la construction (devenu TNAD puis G2P)
EDT	:-----	Electricité de Tahiti
EPA	:-----	Etablissement public administratif
EPEPF	:-----	Etablissement public d'enseignement de Polynésie française
EPIC	:-----	Etablissement public industriel et commercial
EPLÉ	:-----	Établissement public local d'enseignement
ERP	:-----	Etablissement recevant du public
FBO	:-----	Fiche budgétaire d'opérations
FEDA	:-----	Fonctionnaire de l'Etat en position de détachement auprès du Pays
FPT	:-----	Fonction publique territoriale
GED	:-----	Gestion électronique des documents
GESAP	:-----	Applicatif de <i>Gestion des Autorisations de Programme</i>
GTB	:-----	Gestion technique du bâtiment
HQE	:-----	Haute qualité environnementale
HT	:-----	Hors taxes
IDT	:-----	Innovative Digital Technologies (société)
ISLV	:-----	Iles sous le vent
MF	:-----	Millions de Francs
MLA	:-----	Ministère du logement et de l'aménagement (devenu Vice-présidence)
OPC	:-----	Ordonnancement, pilotage et coordination
OPH	:-----	Office public de l'habitat
PGA	:-----	Plan général d'aménagement
PMR	:-----	Personne à mobilité réduite
PPI	:-----	Programme pluriannuel d'investissement
PPR	:-----	Plan de prévention des risques naturels
QEB	:-----	Qualité environnementale des bâtiments
RCH	:-----	Recette Conservation des Hypothèques
RGFP	:-----	Réforme de la gestion des finances publiques
SAEML	:-----	Société anonyme d'économie mixte local
SAGEP	:-----	Société d'aménagement et de gestion de la Polynésie française

SDE :-----Service des énergies
SDIS :-----Schéma directeur de l'immobilier des services
SEFI :-----Service de l'emploi, de la formation et de l'insertion professionnelles
SEM :-----Société d'économie mixte
SGG :-----Secrétaire général du gouvernement
SIG :-----Système d'information géographique
SIPF :-----Service informatique de la Polynésie française
SMG :-----Service des moyens généraux
SOS :-----Schéma d'organisation de la Santé
SSI :-----Système de sécurité incendie
SWAC :-----Sea water air conditioning - Climatisation à l'eau de mer
TNAD :-----Tahiti Nui Aménagement et Développement (devenu G2P)
TTC :-----Toutes taxes comprises
TVA :-----Taxe sur la valeur ajoutée
VISA :-----Participation à la cellule de synthèse et visa
VRD :-----Voies, réseaux divers
XPF :-----Devise monétaire pour le franc en cours dans le pacifique (ou CFP)

**Annexe n° 4. Réponse de M. Edouard FRITCH,
Président de la Polynésie française**



POLYNESIE FRANÇAISE

Le Président

N° ~~3~~-5082 /PR



Papeete, le

18 JUL. 2022

à

Monsieur Jean-Luc LE MERCIER
Président de la Chambre territoriale des comptes de Polynésie française

Objet : Observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la Polynésie française au titre de la Stratégie Immobilière de la Polynésie française

Réf. : - V/ courrier n°2022-204 du 16 juin 2022 ;
- N/ courrier n°3666/PR du 24 mai 2022 ;

P. J. : Note n°1919/VP/DRM du 5 mai 2019

Monsieur le Président,

Par courrier du 16 juin 2022 visé en référence, vous portez à ma connaissance les observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la Polynésie française au titre de la Stratégie Immobilière de la Polynésie française et me rappelez la possibilité de formuler des observations.

Après analyse, je constate que les observations formulées par courrier du 24 mai 2022 ont été prises en compte dans ce nouveau rapport, ce dont je vous remercie.

Je souhaitais néanmoins apporter des éléments complémentaires concernant notamment le « point 3.3.1 – Les coûts locatifs engagés pour loger ses propres services ». Ainsi, vous rappelez en page 48 du rapport que le changement de site locatif abritant la Cellule du contrôle de la perle relevant de la direction des ressources marines a eu pour conséquence une augmentation de 256 % de la charge locative annuelle.

Pour rappel, les locaux de cette cellule étaient précédemment répartis sur deux étages du Centre Vaima. Désormais, ils sont centralisés sur un même étage de l'immeuble Manatea Nui, un lieu unique, sécurisé et plus proche du siège de la direction des ressources marines. Ce déménagement a ainsi permis de gagner en confidentialité et en sécurité ce qui est fondamental compte tenu de la valeur des marchandises contrôlées.

Par ailleurs, ce nouveau site permet de mettre à la disposition des professionnels d'une part, un parking privé et sécurisé. D'autre part, ces derniers pourront également louer ponctuellement des locaux où ils pourront stocker leurs perles, effectuer des ventes privées et organiser des ventes aux enchères.

Enfin, le tableau comparatif ci-dessous montre que le prix au mètre carré de l'espace loué dans l'immeuble Manatea Nui est inférieur au prix du mètre carré au Centre Vaima.

Comparatif- sur locaux du Centre Vaima et de l'immeuble Manatea Nui		
	CENTRE VAIMA	MANATEA NUI
Surface en m² (hors terrasse)	258	845
Surface en m² (avec terrasse)	287,2	1065
Places de parking	0	16
Loyer mensuel en FCFP	627 000	1 954 555
Prix au m² (surface couverte) en FCFP	2 478	2 313

Telles sont les observations complémentaires que je souhaitais porter à votre connaissance.
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.


Edouard BRITCH




Chambre territoriale des comptes de la Polynésie française

BP 331 - 98713 PAPEETE TAHITI

Téléphone : 40 50 97 10

Télécopie : 40 50 97 19

polynesiefrancaise@crtc.ccomptes.fr

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