



RAPPORT D'ACTIVITE 2024



Edito



Poser les fondations d'une reconstruction solide ...

En mars 2024, j'ai pris la direction de l'Office Polynésien de l'Habitat avec humilité, détermination et pleinement conscient des défis majeurs à relever.

Malgré son rôle central dans la politique du logement et une demande en constante augmentation, j'ai trouvé une institution fragilisée, confrontée à des enjeux internes considérables : un déficit budgétaire alarmant en constante dégradation, des factures fournisseurs impayées représentant plusieurs milliards de francs pacifiques, et une organisation cloisonnée limitant toute synergie. Autant de difficultés menaçant notre capacité à remplir notre mission essentielle :

Bâtir, gérer et entretenir durablement les logements des polynésiens les plus fragiles !

Malgré ces obstacles, nous avons su avancer. Cette année, nous avons livré 328 nouveaux logements (en habitat groupé et dispersé) et poursuivi l'entretien de nos 4 081 logements et 31 stations d'épuration, garantissant ainsi un cadre de vie de qualité aux 22 000 Polynésiens que nous logeons chaque année.

Mais pour y parvenir et amorcer la reconstruction d'un OPH affaibli, il nous a fallu nous serrer la ceinture et agir avec responsabilité et agilité.

C'est avec des équipes remobilisées et conscientes des enjeux que nous avons élaboré un plan de redressement indispensable à la poursuite de nos activités et défini une feuille de route ambitieuse pour les trois prochaines années.

Aujourd'hui, nos priorités sont claires :

- ✓ Rétablir un équilibre financier durable
- ✓ Améliorer notre qualité de service
- ✓ Valoriser notre impact sociétal et environnemental

C'est donc autour de ces 3 axes stratégiques majeurs que nous concentrerons nos efforts, avec le soutien sans faille de nos partenaires et du Pays.

Le logement est un enjeu majeur pour le bien-être et la cohésion de notre Fenua. À ce titre, notre responsabilité est immense et il nous faudra donc mobiliser toute l'énergie nécessaire pour transformer l'OPH en une organisation encore plus performante, résiliente et alignée avec les enjeux du logement social de notre territoire.

2024 aura ainsi été l'année du redressement, celle où nous avons posé les fondations pour une reconstruction solide et un avenir meilleur.

Avec détermination et confiance,

Mike AH TCHOY
Directeur Général

Sommaire

Nos actions 2024 visant à :

- I. Rétablir un *équilibre financier durable* p.1
- II. Améliorer notre *qualité de service* p.9
- III. Valoriser notre *impact sociétal & environnemental* p.15

La *Production* p.21

Notre *Conseil d'Administration* p.24

Les *chiffres clefs 2024* p.25





Rétablir un équilibre financier durable

Les précédents rapports incisifs de la Chambre Territoriale des Comptes (CTC) et celui de la Direction de la Modernisation et des Réformes de l'Administration (DMRA) remis en août 2024, ont mis en lumière un certain nombre de dysfonctionnements structurels au sein de l'Office. Ils pointent notamment la nécessité de redéfinir les périmètres d'activité tout en améliorant la maîtrise des charges de fonctionnement. Ces constats nous ont poussé dès 2024 à agir sans plus tarder sur l'équilibre financier de nos missions principales, en reconsidérant les activités non rentables, et en inscrivant notre action dans une stratégie de développement concertée, pleinement alignée avec les ambitions portées par le Pays.



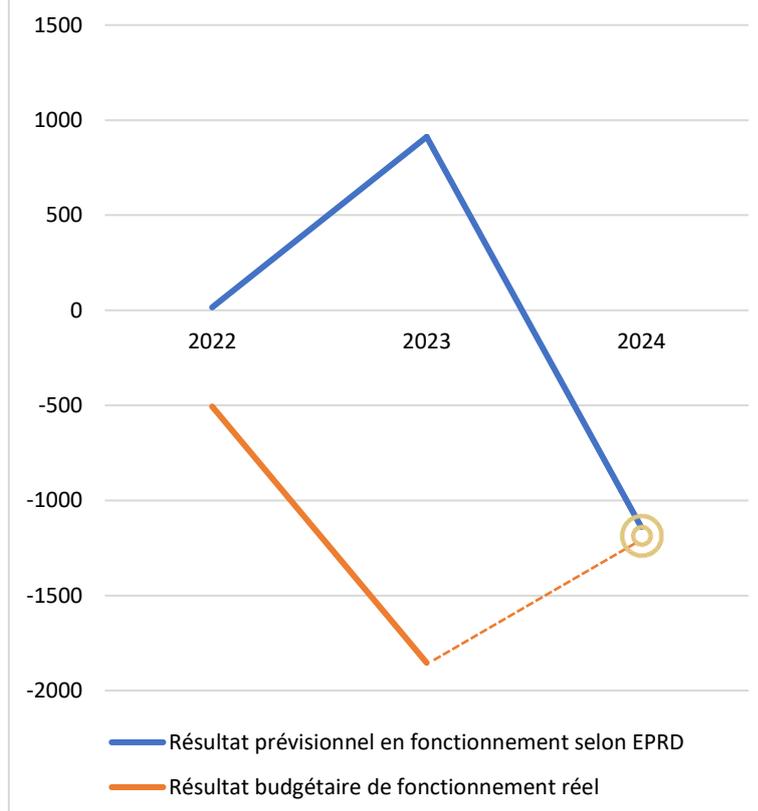
L'EPRD, un outil de pilotage réinstauré au cœur de l'action de l'office :

Pour la première fois depuis de nombreuses années, **l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) de l'établissement a été réalisé sur la base de la réalité des recettes et dépenses de l'établissement, et non sur des estimations destinées à favoriser l'équilibre du budget.**

Cette approche a nécessité une analyse approfondie de l'ensemble des recettes et dépenses de notre activité, prérequis indispensable aux premières mesures de restrictions budgétaires permettant d'améliorer les équilibres financiers de l'Office.

L'EPRD a également permis aux membres du Conseil d'Administration comme au Pays d'avoir, dès le début d'année, une vision sincère et réaliste de la situation financière de l'OPH.

Résultats budgétaires en fonctionnement : prévisionnels versus réalité



Un plan de redressement nécessaire pour une continuité d'activité sereine

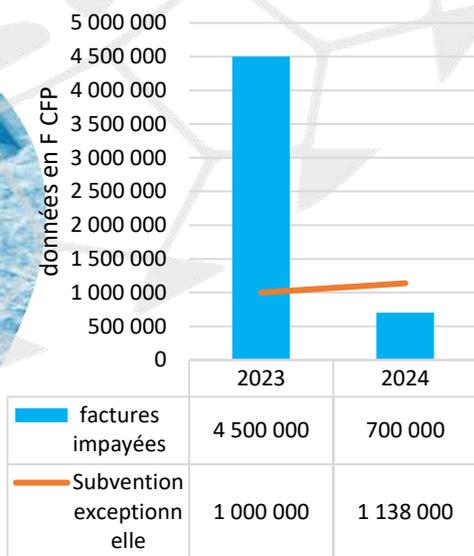
En octobre 2023, l'OPH faisait face à **4,5 milliards F CFP de factures impayées**, sans trésorerie suffisante pour les honorer. Une subvention exceptionnelle d'un milliard F CFP, accordée en fin d'année par la Polynésie française, a permis de réduire le solde à **2,4 milliards F CFP début 2024**, sans pour autant résoudre **une tension de trésorerie devenue structurelle**.

Un important travail de **comptabilité analytique a permis d'identifier précisément les résultats par activité**, ainsi que les écarts de trésorerie subis. Cette avancée offre ainsi une meilleure visibilité sur la performance réelle de l'Office et constitue une base solide pour ajuster les priorités et améliorer la gestion financière.

Un **plan de redressement a donc été élaboré avec le Pays et les instances représentatives du personnel**, pour répondre à l'urgence financière et amorcer une transformation du modèle économique de l'Office. Adopté le 7 mai 2024 et signé le 18 septembre, ce plan a permis de **débloquer une nouvelle subvention de 1,138 milliard F CFP**, versée en trois acomptes jusqu'en 2025. Un versement en une seule fois, sollicité sans succès, aurait toutefois permis de soulager plus rapidement les entreprises prestataires également mises à mal. Cela étant, **à fin 2024, l'OPH a réussi à réduire à 700 millions F CFP les impayés de factures fournisseurs**.

La création d'un comité de suivi ad hoc viendra appuyer la mise en œuvre des mesures prévues.

Evolution des factures fournisseurs impayées



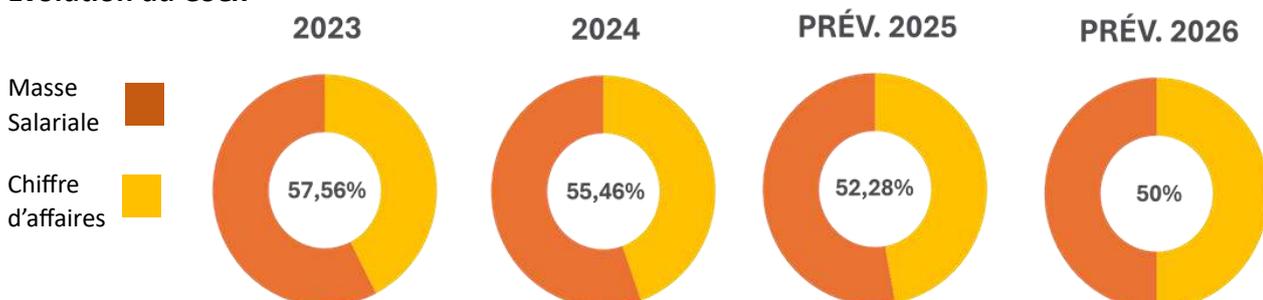
Un Coefficient d'exploitation optimisé

Dans une démarche de maîtrise des dépenses, l'OPH s'est engagé à réduire sa masse salariale. À l'issue d'un dialogue constructif porté par plusieurs ateliers de travail avec les instances représentatives du personnel, des mesures impactantes ont été décidées : **non-reconduction des CDD, départs à la retraite du personnel éligible sans remplacement, gel des reclassements et fin des classements hors grille de la convention ANFA**.

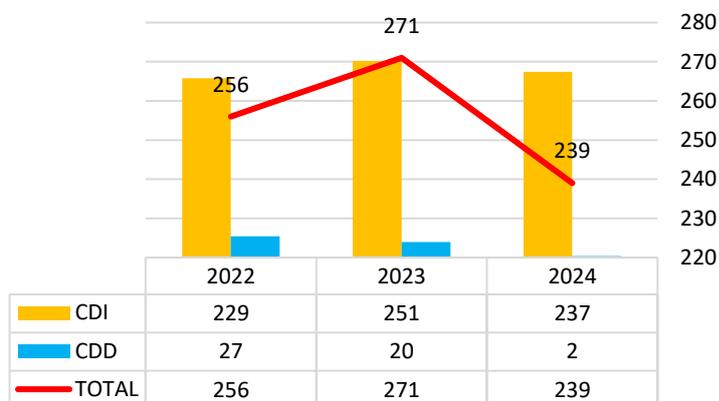
Ces actions ont permis d'améliorer le coefficient d'exploitation (Coex), indicateur du poids de la masse salariale sur le chiffre d'affaires.

Entre 2023 et 2024, les effectifs sont ainsi passés de 271 à 239 agents, faisant chuter le Coex de 57 % à 55 %.

Evolution du Coex



Evolution des effectifs



Comptes financiers : 2024, une année charnière pour la remise à niveau

L'année 2023, marquée par l'arrivée d'un nouveau gouvernement, la succession de trois directeurs généraux et le départ de l'agent comptable, n'a pas permis une clôture normale des comptes financiers, entraînant ainsi un retard significatif. Dans ce contexte, 2024 s'est imposée comme une année charnière, nécessitant un important effort de rattrapage : la clôture des comptes 2022 a été finalisée en mai 2024, permettant d'engager dans la foulée celle des comptes 2023, livrée début 2025. La clôture des comptes 2024 étant prévue pour août 2025.

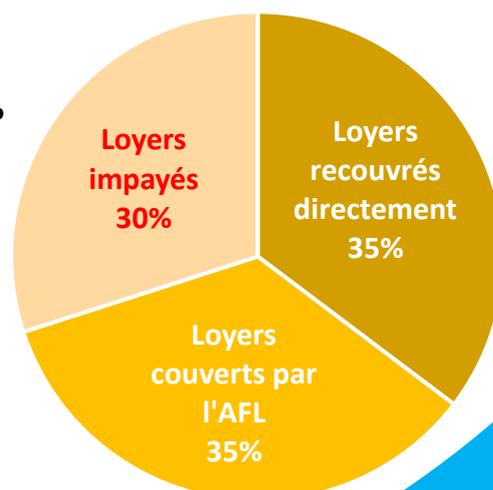
Evolution de nos principales recettes, hors subventions

Données en milliers de francs	2023	2024*	Var°%
LOYERS Habitat Groupé	1 474 853	1 565 603	6%
LOYERS CHE	74 956	83 947	12%
LOYERS AUTRES	15 729	16 323	4%
Rem Maîtrise d'Ouvrage (RMO)	1 073 359	839 876	-22%
SUBV. EXPLOITATION	850 000	850 000	0%
VENTES KIT Fare Tropical	276 385	214 321	-22%
AUTRES	3 290	3 770	15%
Total	3 768 572	3 573 840	-7%

* Estimations au 31/12/2024

Les loyers quittancés des logements en habitat groupé représentent près de 44 % des ressources de l'Office, soit plus de 1,5 milliard F CFP en 2024. Cette progression légère s'explique principalement par les livraisons de nouveaux logements en cours d'année.

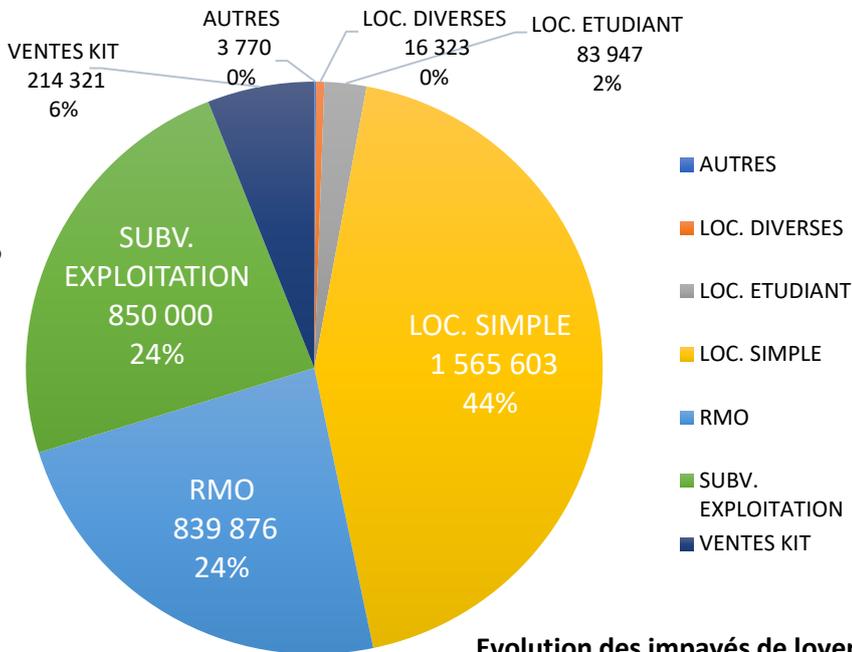
Répartition des 1.5 milliards F CFP
de loyers HG quittancés



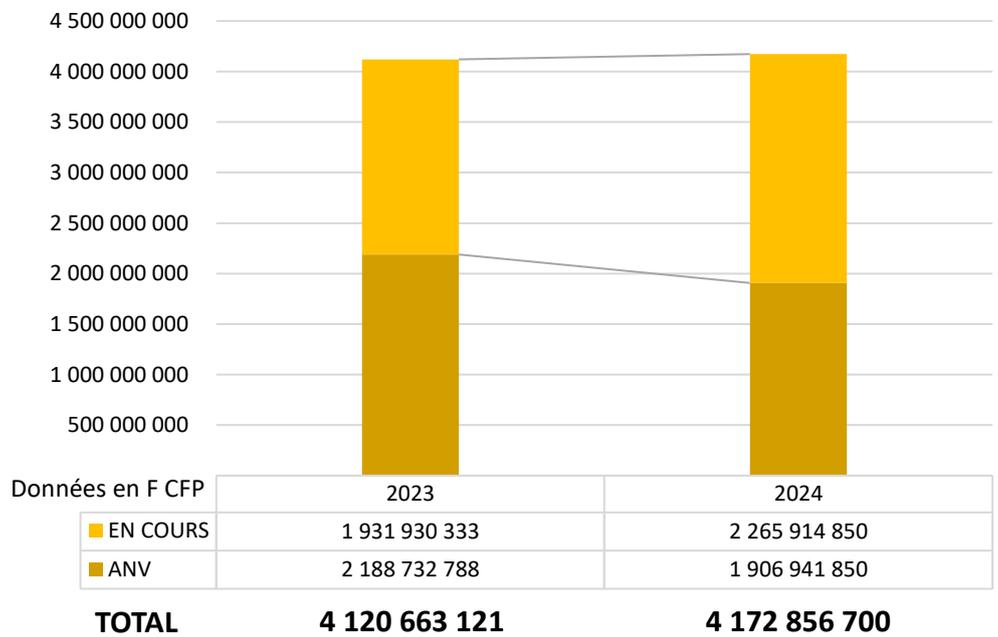
La Rémunération de Maîtrise d'Ouvrage chute de 22 % en 2024 du fait du niveau de production qui diminue comme expliqué en page 21 de ce rapport.

Répartition des recettes 2024

Données en F CFP



Evolution des impayés de loyers cumulés hors CHE



ANV : Admissions en non-valeur, factures pour lesquelles la responsabilité du comptable public sera dégagée.

En 2024, l'OPH a structuré sa stratégie de lutte contre les impayés avec la formalisation d'une procédure de recouvrement claire.

Malgré une équipe restreinte et des données locataires encore peu fiables, les premiers résultats sont encourageants. En attendant la réorganisation prévue en 2025 et le déploiement d'une stratégie de connaissance client, les avancées réalisées cette année témoignent de la rigueur de l'équipe recouvrement — en l'absence de données comparatives pour 2023 :

RECOUVREMENT AMIABLE:

- 6 225 "Notes recouvrement"
- Plus de 2 800 receptions locataires avec ou sans RDV
- Plus de 1 600 courriers de relance amiable
- Plus de 4 457 mails et appels de relances
- Plus de 300 reconnaissances de dettes signées
- Plus de 600 nouveaux plans d'apurement accordés

RECOUVREMENT FORCÉ:

- 137 ATD banque
- 62 ATD CPS
- 55 ATD employeurs

EXPULSIONS :

2 expulsions prononcées pour impayés majeurs et troubles graves.



► Structurer notre action en faveur de l'accession et réduire ainsi nos coûts d'entretien

Avec un stock de **1 279 logements à céder**, dont près de la moitié a plus de 35 ans, et une **moyenne annuelle de seulement 13 ventes ces dernières années**, la nécessité de réorganiser cette activité s'est imposée. Cette révision devient d'autant plus urgente que 467 nouveaux logements devront être mis en vente d'ici 2028, principalement pour les archipels éloignés, dans le cadre de programmes de location-vente à durée courte (5 à 8 ans). Un premier état des lieux a été réalisé, et la question de la cession du patrimoine a été inscrite comme action prioritaire dans la nouvelle feuille de route, en lien avec la **révision du Plan Stratégique du Patrimoine**.

En 2024, la nouvelle organisation mise en place a permis à **15 familles de recevoir leur titre de propriété**. Une montée en puissance est prévue en 2025, avec un objectif de **50 mises en accession**, en cohérence avec la stratégie récemment définie.



► Les charges d'eau : Une transparence retrouvée et une procédure sécurisée

Depuis 2019 l'établissement n'a plus été en mesure de refacturer les consommations d'eau pour 24 résidences.

Ainsi, un travail important a été mené en 2024 afin de régulariser cette situation et reprendre un fonctionnement normal.

Cette situation a été présentée au conseil d'administration avec des éléments chiffrés (**417 millions F CFP non refacturés**) et un groupe de travail a été constitué avec les administrateurs volontaires afin de proposer une solution de refacturation partielle qui puisse être soutenable pour les locataires comme pour l'OPH.

En complément, des prestations ont été commandées pour reprendre les calculs des consommations à partir de 2024 et une procédure a été formalisée afin de s'assurer que les refacturations se fassent désormais dans les délais impartis pour ne plus arriver à une telle situation.

Le suivi de cette question sera au cœur des préoccupations des travaux de 2025.



328 dossiers en cours d'accession

Incapacité du locataire à payer son loyer,
Situation juridique à traiter :
décédés, en Indemnités d'Occupations,...

185 dossiers en accession n'ont pas démarré

Défaut de cahier des charges,
Déquittancement à réaliser

441 dossiers avec des réserves à lever

Défaut de cahier des charges, de règlement de
copropriété, réhabilitation à mener

325 sont en liste noire

Problèmes majeurs liés à des sorties de
défiscalisation ou qui vont demander des
budgets considérables (réhabilitation)



Des Commissions d'Attribution de Logements (CAL) plus méthodiques

Les demandeurs respectant l'ensemble des critères instaurés par la réglementation en vigueur et le règlement intérieur de la CAL sont classés selon un barème précis basé sur l'antériorité de la demande, la composition familiale, les conditions de logement et les revenus.

Concernant ce dernier critère, **les familles dont les revenus sont inférieurs à 0,75 SMIG ne peuvent malheureusement plus être logées dans le parc OPH** afin de garantir leur capacité à honorer le loyer. L'objectif est ainsi de loger les ménages à faibles revenus (jusqu'à 2 SMIG) tout en assurant la viabilité financière des attributions et contribuer à l'équilibre financier de l'office.

Cette méthode aboutit à une liste validée globalement, avec une analyse au cas par cas limitée aux nombres de demandeurs les mieux classés, compte tenu du nombre de logements construits. Cette nouvelle approche, conforme aux orientations du gouvernement, dépolitise les attributions et garantit l'équité en excluant tout passe-droit, chaque attribution étant conditionnée à une enquête sociale préalable.



En 2024, 5 CAL ont été organisées pour attribuer **410 logements**.

4 CAL pour des résidences en location simple :

- ✓ **AUEHI 2 (14 logements)**
- ✓ **TIMIONA 2.2 (68 logements)**
- ✓ **TEAVAAVA (32 logements)**
- ✓ **FAATIAMAÏ (36 logements)**

1 CAL pour nos centres d'hébergement étudiants (CHE):

- ✓ **OUTUMAORO (197 logements)**
- ✓ **PARAITA (63 logements)**



► Une démarche qualité repensée : utile, partagée et ancrée dans la réalité de l'Office

En 2024, le Comité de Direction a décidé de **suspendre la certification ISO 9001**, jugée coûteuse et peu utile dans le contexte actuel. L'audit de la DMRA, commandé fin 2023 par le Président de la Polynésie française, en soulignait l'inefficacité, pointant une approche trop théorique, déconnectée des enjeux financiers de l'Office. Une non-conformité relevée par SOCOTEC (« absence d'appropriation des risques ») a renforcé **la nécessité d'un système qualité plus adapté**. L'OPH a donc fait le choix en août 2024 de construire un SMQ plus pragmatique, aligné sur ses priorités et partagé par l'ensemble des directions. **Une nouvelle démarche de certification pourra être envisagée une fois cette structuration consolidée.**

► Visite de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FNOPH) en Polynésie : vers un nouvel élan pour le logement social

Du 16 au 19 avril, l'OPH a accueilli une délégation de la FNOPH menée par son président, Marcel Rogemont. Cette visite fait suite à l'adhésion de l'OPH à la FNOPH en octobre 2023, intégrant ainsi un réseau de 223 bailleurs sociaux en France.

La délégation a rencontré les principales institutions du Pays, dont le CESEC, le ministère du Logement et l'Assemblée de Polynésie, ainsi que le président Moetai Brotherson. Les discussions ont porté sur la politique publique de l'habitat, le modèle économique de l'OPH et les enjeux du foncier.

Le programme a inclus la visite de huit sites OPH à Tahiti, permettant d'évaluer la qualité des constructions et les défis locaux du logement social. Un point d'honneur a été mis sur l'innovation, la durabilité et l'efficacité énergétique.

► De nouveaux contours pour la cartographie des risques

Du 17 au 26 avril 2024, la FNOPH a dispensé une formation sur le contrôle interne et la gestion des risques, réunissant 115 participants. À travers des ateliers, 261 risques ont été identifiés sur une quinzaine de processus, avec des mesures de maîtrise proposées. Ces risques ont été hiérarchisés selon leur probabilité et impact, mettant en priorité 113 risques critiques. Cette cartographie guidera le contrôle interne, qui vérifiera chaque année l'efficacité des mesures adoptées. Cette approche renforce l'implication des services et leur offre une meilleure visibilité sur les risques.

Une table ronde a également réuni les acteurs du secteur pour réfléchir à la redéfinition du modèle économique de l'OPH et aux moyens d'améliorer l'accès au logement. Un symposium est prévu pour approfondir ces travaux et poser les bases d'un habitat polynésien adapté aux besoins locaux.



Le kit béton FARE TROPICAL, une révolution en 2024

En 2024, les ventes de 26 kits Fare Tropical ont généré un chiffre d'affaires de **214 millions de F CFP** (contre 37 kits en 2023), avec une forte demande pour les modèles en béton plus adaptés aux familles. La majorité des ventes se concentre dans les îles du Vent, avec une progression aux îles Sous-le-Vent et aux Tuamotu. Toutefois, l'absence d'exonération du fret freine l'expansion vers les autres archipels. Cependant, la mauvaise presse autour des impayés de l'OPH ainsi que les déclarations faites à l'Assemblée ont eu un impact significatif sur les ventes en 2024. Nombre de clients ont exprimé leurs inquiétudes quant à la capacité de l'Office à assurer effectivement la construction des Fare.

Les fares en béton, récemment ajoutés au catalogue de Fare Tropical, offrent une flexibilité accrue grâce à la **possibilité de rajouter un étage supplémentaire en fonction de l'évolution de la composition familiale** en optimisant ainsi l'espace sans empiéter sur le terrain.

Contrairement aux constructions en bois, où la charpente est ancrée dans le solivage, ces modèles reposent sur une dalle de 54 à 72 m², garantissant une structure autonome avec une ossature et une toiture solide. **Cette conception permet une modularité totale des aménagements intérieurs**, à condition de ne pas modifier les coins de la structure principale. Enfin, ces modèles offrent un confort thermique optimal : leur plafond en béton limite la conduction de la chaleur, tandis que les combles ventilés contribuent à maintenir une température agréable à l'intérieur.





2

Rebâtir l'architecture de notre organisation en plaçant la qualité de service et une démarche client intégrée au cœur de nos actions

Dans un contexte de transformation profonde, l'OPH s'est engagé en 2024 à rebâtir son architecture organisationnelle en recentrant ses actions autour de la qualité de service et de la satisfaction client. Cette démarche vise à moderniser nos procédures, renforcer notre connaissance de nos clients, instaurer une relation de proximité plus efficace, et permettre aux agences de fonctionner dans un cadre plus agile et adapté. Elle implique également le décloisonnement des directions, pour favoriser une dynamique collective orientée vers un objectif commun : mieux servir nos locataires et répondre de manière plus réactive et personnalisée à leurs attentes.



➤ Vers une organisation allégée et orientée client !

En 2024, l'OPH a engagé une **réorganisation structurelle visant à simplifier son fonctionnement et à affirmer son orientation client**. Le départ du Directeur Général Adjoint n'a pas été compensé par un recrutement externe, mais par la nomination d'un Secrétaire Général déjà en poste, sans revalorisation salariale, chargé de reprendre les services rattachés au DGA dans une logique de recentrage et d'efficacité. Par ailleurs, les trois postes de conseillers de la Direction générale n'ont pas été renouvelés, marquant une volonté de rationaliser les fonctions d'appui au pilotage. Dans cette même dynamique, les **travaux préparatoires à la création d'une Direction Clientèle** ont été lancés, avec pour objectif de regrouper les services de front office et de faire émerger d'ici 2025 une organisation plus lisible, plus agile, et résolument tournée vers nos locataires et nos demandeurs.





Président du Conseil d'Administration

Moetai **BROTHERSON**



Audit interne
1 CDI

Directeur Général

Mike **AH TCHOY**

Agence de TARAVAO
9 CDI

Directrice de l'Habitat Groupé & de la Proximité

Christiane **TENIARO** 31 CDI

Service clientèle

Service gestion locative
Service gestion familiale
et sociale

Service MOUS

Secrétaire Général

12 CDI

Marc **JADOT**

Service du secrétariat général

Service communication

Service de la performance

Service juridique

Directeur des Ressources & de l'Innovation

Mickael **GUICHARD** 37 CDI + 1 apprenti

Service ressources humaines

Service secrétariat et Call-center

Service des marchés publics

Service des moyens généraux

Service informatique et archives

Directrice de la Gestion du Patrimoine

Maeva **MANUTAHU** 34 CDI + 1 apprenti

Service administratif et financier

Service assistance technique

Service d'interventions Polyvalentes

Service maintenance et réhabilitation

Directeur Financier & Comptable

Simon **POCHARD** 40 CDI

Service ressources affectées
et commercial

Service gestion locative et
patrimoine

Service construction
et ressources

Service qualité comptable

Service recouvrement

Service support

Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

Bruno **MARTY** 66 CDI

Service administratif

Service budget

Service clientèle AAHI et Fare

Service du contrôle pré et post

Service maîtrise d'ouvrage direct

Service construction Fare

Service logistique

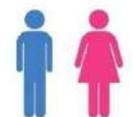
Directeur Commercial

Charles **NORDHOFF** 6 CDI

Service commercial



122 en 2024
138 en 2023



117 en 2024
133 en 2023

Effectif en CDI et Apprenti
Au 31/12/2024 : 239 (contre 271 en 2023)

Organigramme au 31/12/2024

► Une demande de logement étudiant en ligne

Depuis février, les étudiants peuvent faire leur demande de logement CHE en ligne sur www.opf.pf.

Ce nouvel e-service simplifie les démarches :

- Simulation d'éligibilité instantanée
- Création d'un compte pour suivre et compléter sa demande
- Dépôt en ligne avec justificatifs numériques

Ils peuvent aussi payer leur loyer en ligne, télécharger leurs factures et suivre leurs réclamations. Cette innovation améliore non seulement l'expérience des étudiants, mais permet aussi aux agents de se concentrer davantage sur l'accompagnement et le conseil. Une avancée vers plus d'autonomie et de simplicité pour tous.



► Une nouvelle borne de paiement interactive

Plus d'un million F CFP de loyer encaissé dès le premier jour de test, avec le passage de 18 locataires. L'introduction de cet outil améliore le confort des locataires, tout en simplifiant et sécurisant le paiement des loyers. Située à l'accueil du siège, la borne est accessible pendant les heures de bureau et complète les méthodes existantes : prélèvement, virement, paiement en ligne, chèques et espèces dans nos agences.

Les avantages pour les locataires :

- Réduction du temps d'attente à la caisse.
- Horaires élargis : jusqu'à 15h30 du lundi au jeudi et jusqu'à 14h30 le vendredi.
- Paiement sécurisé avec interface en français et reo tahiti.

Un accompagnement sur place par un agent est proposé pour aider le locataire à l'utilisation de la borne.





BIM-GEM : une technologie au service d'une gestion patrimoniale plus efficiente

L'année 2024 a marqué une avancée décisive dans la mise en œuvre du BIM-GEM (Building Information Modeling - Gestion-Exploitation-Maintenance) au sein de l'Office. Ce projet, essentiel pour la Direction de la Gestion du patrimoine (DGP), poursuit son déploiement et représente une évolution technologique majeure en associant la modélisation numérique du patrimoine à **une gestion optimisée de l'exploitation et de la maintenance des lotissements**. Cette approche offre des bénéfices significatifs, notamment une meilleure gestion du parc immobilier, une planification plus rigoureuse des interventions et une optimisation des coûts

Une étape clé a été franchie cette année avec **l'achèvement de la modélisation de l'ensemble du patrimoine de l'OPH**, ainsi que des bâtiments administratifs gérés par l'Office. Cette avancée constitue un socle essentiel pour la pleine intégration du BIM-GEM au sein de l'Office.

Préparer les attributaires à être de bons locataires

L'OPH organise avant chaque remise de clef, un séminaire d'intégration afin de permettre aux futurs attributaires de :

- **Mieux comprendre la gestion de leur logement** (entretien, respect des espaces communs) ;
- **S'informer sur le paiement des loyers et les aides financières**, comme l'Aide Familiale au Logement (AFL) ;
- **Découvrir les démarches administratives essentielles** ;
- **Échanger avec les équipes de l'OPH** et les partenaires ;
- **Encourager la création d'associations de locataires pour favoriser la cohésion sociale** ;

En 2024, trois séminaires d'intégration ont été organisés avec la participation des directions fonctionnelles de l'Office et des Tavana des communes concernées.

L'objectif pour 2025 est d'ouvrir ces temps d'échanges à d'autres partenaires, notamment EDT, afin de faciliter les démarches sur place pour les locataires tout en les sensibilisant à une gestion responsable de leur consommation électrique.



Une maintenance et une gestion des réclamations améliorées

En 2024, l'OPH gère un patrimoine immobilier de **4 081 logements répartis sur 133 résidences** :

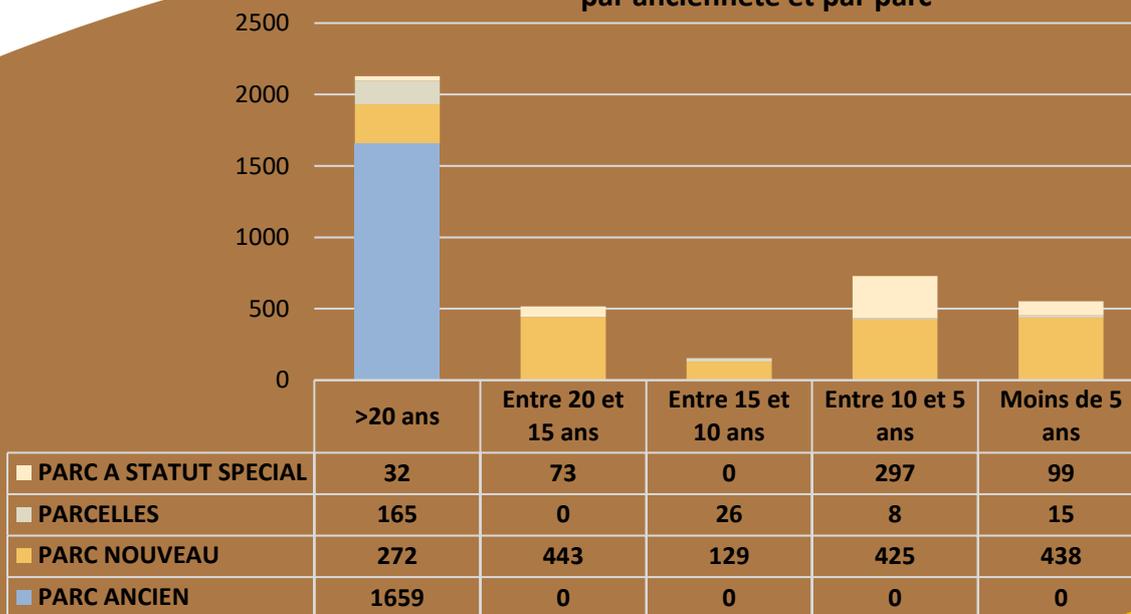
- 47 résidences (1659 logements) du parc ancien (construit avant 2000)
- 59 résidences (1707 logements) du parc nouveau (construit après 2000)
- 14 résidences (527 logements) du parc à statut spécial (PASS) (ex : transit)
- 13 résidences du parc de parcelles (188 parcelles)

Cette année, **4070 réclamations techniques** ont été enregistrées dont **74% ont été clôturées** (3021).

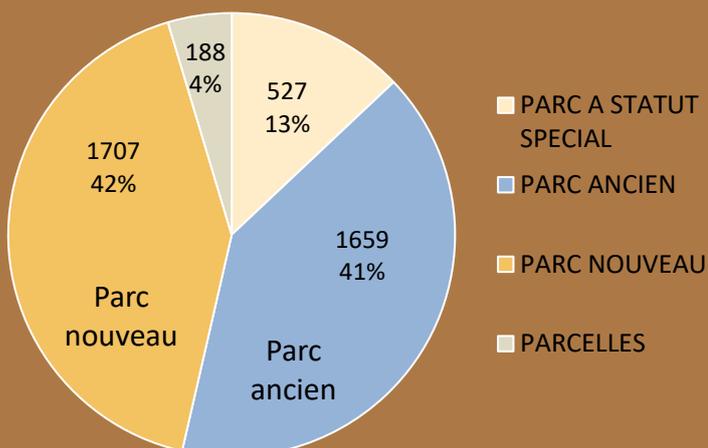
Les réclamations sont **majoritairement concentrées dans le parc nouveau**, ce qui met en évidence **un besoin d'entretien accru pour ces logements**, dont les loyers moyens s'élevaient à 42 599 F CFP, toutes superficies confondues. Dans les faits, ces logements coûtent bien plus cher, ne serait-ce qu'en raison de leur entretien courant.

Le parc de logements OPH est marqué par une **forte proportion de logements anciens**, nécessitant potentiellement des travaux de réhabilitation. Cependant, **la part croissante de logements récents témoigne des efforts de développement et de modernisation du logement social.**

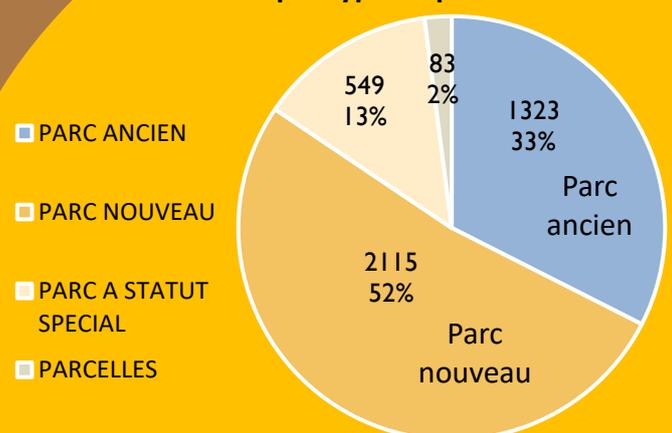
Répartition des logements par ancienneté et par parc



Répartition des logements par parc



Répartition des réclamations par type de parc

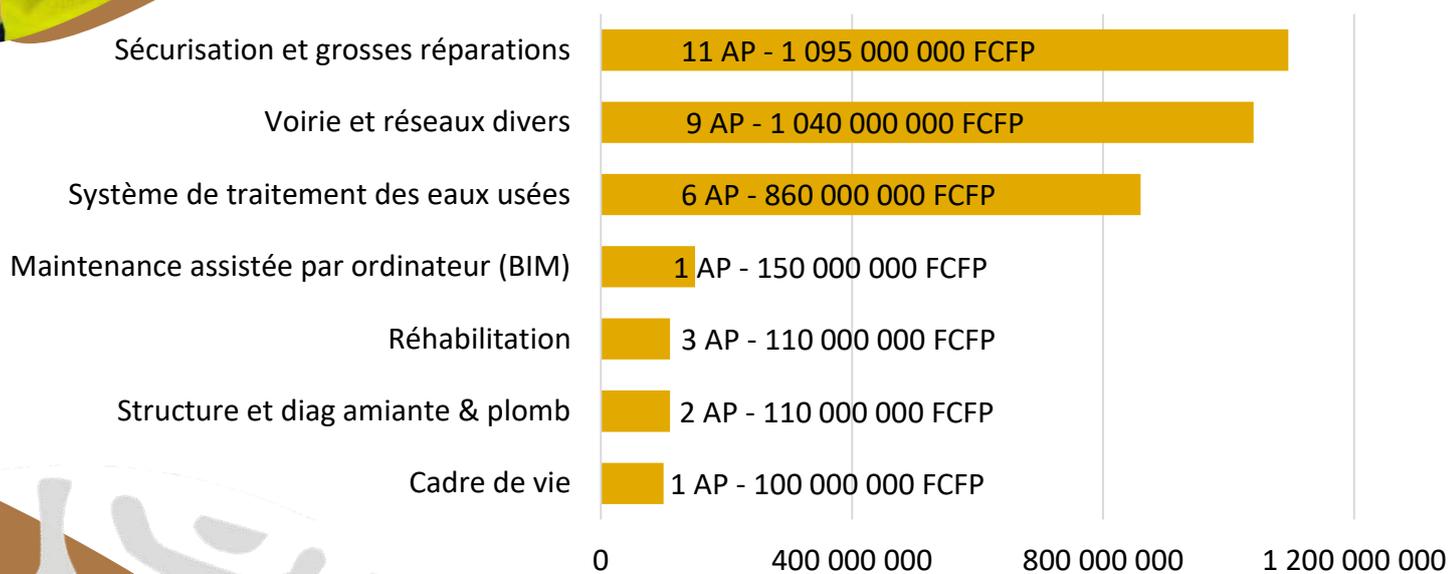




Trois grandes catégories concentrent l'essentiel du budget 2024 dédié à la DGP, traduisant une priorité accordée à la **maintenance, aux infrastructures techniques et à l'assainissement.**

Les autres postes, comme la réhabilitation ou le cadre de vie, bénéficient de montants plus réduits.

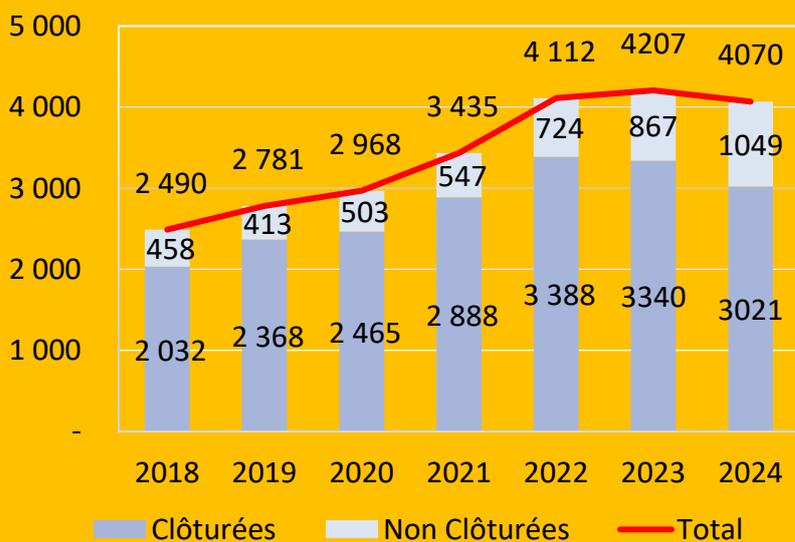
Répartition des autorisations de programme (AP) par catégorie Nombre AP et Montant en TTC en 2024



Plus de marchés et moins de bon de commande

Dans l'optique de mieux maîtriser les coûts d'entretien, l'Office a amorcé en 2024 une nouvelle stratégie en généralisant le recours à des marchés pour des interventions de maintenance courante — comme la plomberie, l'électricité ou la rénovation de logements vacants — qui étaient auparavant commandées au coup par coup, via de simples bons de commande, à des tarifs « grand public ».

Evolution du nombre de réclamations





Résidence Mariani à Faaone



Renforcer notre ancrage territorial tout en favorisant le bien vivre ensemble et un logement social durable et adapté.



Dans une logique de responsabilité sociétale et territoriale, l'OPH réaffirme plus que jamais sa volonté de s'ancrer plus fortement dans son environnement, en contribuant activement au bien-vivre ensemble dans ses résidences et au développement d'un logement social durable, inclusif et adapté aux réalités locales. Cette démarche s'inscrit pleinement dans une approche RSE, plaçant l'humain, le territoire et l'avenir au cœur de nos activités.

➤ Améliorer le cadre de vie des familles pour un « Mieux vivre ensemble »

Des espaces récréatifs et conviviaux sont aménagés dans les résidences lorsque le foncier le permet, afin de renforcer les liens sociaux et le vivre-ensemble. Financées par l'OPH ou par subvention du Pays, ces installations (maisons de quartier, aires de jeux, terrains de sport, jardins partagés, etc.) sont gérées par les associations de locataires.

À l'image de la résidence FAATIAMAÏ à Mahina livrée en 2025, ces équipements offrent un **cadre de vie agréable et dynamique, propices aux échanges entre voisins et le bien-être des familles**. Car un logement, c'est aussi un lieu de vie partagé.

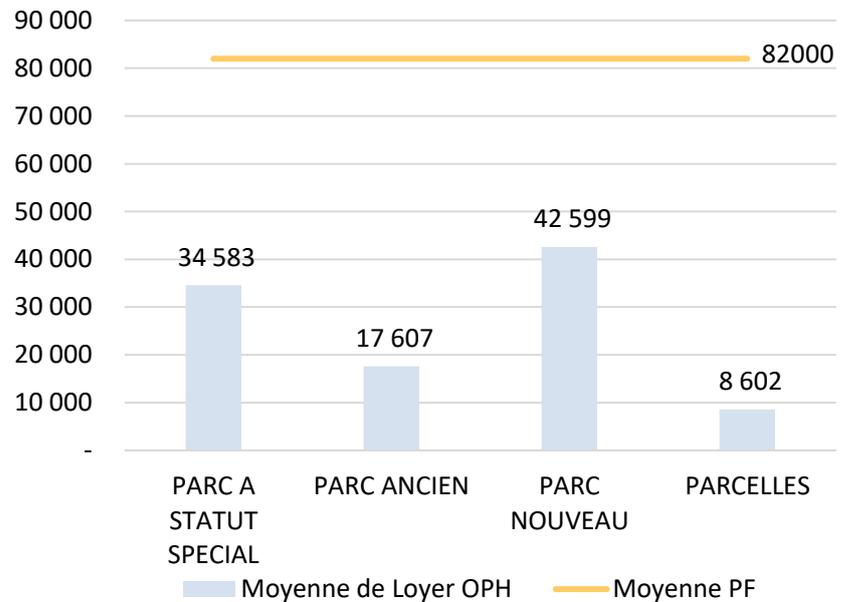
L'objectif est de proposer, chaque fois que cela est possible, des espaces d'accueil, de détente et de rencontre, pour faire naître ou renforcer des liens conviviaux et solidaires entre les habitants.

Maison de quartier de la résidence MOTIO à Faa'a



Des loyers qui doivent demeurer malgré tout en dessous du prix du marché

Loyers moyens par parc par rapport à la moyenne des loyers en PF



Comparé à 2023, le **loyer moyen de l'OPH diminue de 13 %** pour les logements du parc à statut spécial et du parc nouveau.

L'écart significatif entre les loyers de l'OPH et la moyenne polynésienne met en avant le rôle social de l'OPH en proposant des loyers bien en dessous du marché, notamment pour les logements anciens et ceux sous statut spécial.

Le calcul des loyers pondéré en fonction de critères qualitatifs

Jusqu'à présent, le loyer de chaque résidence était le fruit d'un calcul au m² et variait d'un logement à l'autre en fonction de sa superficie. Ainsi, par exemple, deux F3 de même superficie, mais dont l'un dispose d'une vue dégagée, et l'autre est orienté côté montagne, se voyaient affecter un loyer identique.

Pour la première fois, il a été décidé pour FAATIAMAÏ (Mahina) d'appliquer une pondération aux loyers en fonction de différents critères qualitatifs.

Ainsi, les appartements possédant un emplacement privilégié ont vu leur loyer légèrement revalorisé et les appartements les moins attractifs (par exemple en bord de route ou donnant sur le local poubelle) ont eu leurs loyers revus à la baisse.



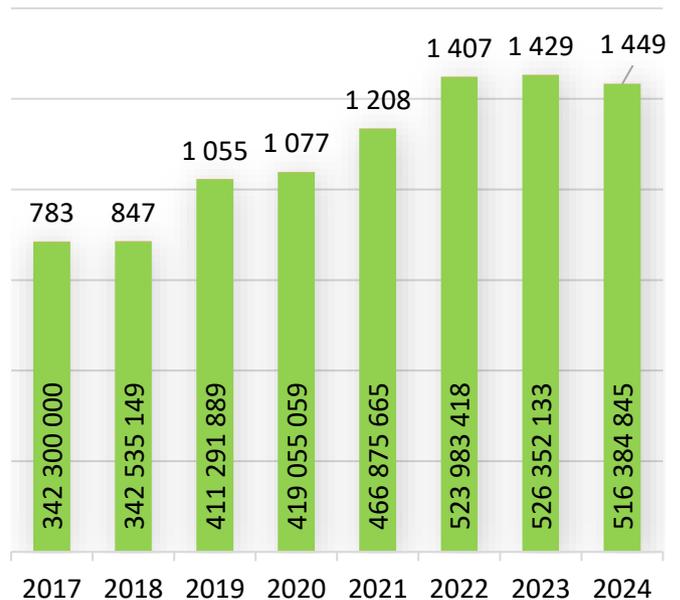
► L'Aide Familiale au Logement (AFL)

Créée en 2000, l'AFL aide les locataires de l'OPH à couvrir une partie de leur loyer et les charges, selon leurs revenus et la composition de leur foyer.

En 2023, l'AFL a bénéficié à 1 429 familles, avec une aide moyenne mensuelle de 30 688 F CFP, représentant un total de 526 millions F CFP financés par le Pays. Ce chiffre marquait une légère diminution de 1,54 % par rapport à 2022.

En 2024, le nombre de bénéficiaires a augmenté de 1,4 %, atteignant 1 449 familles, avec une aide moyenne mensuelle en baisse à 29 689 F CFP. Cependant, le montant total de l'AFL a légèrement diminué, passant de 526 millions F CFP en 2023 à 516 millions F CFP en 2024.

Évolution du nombre de bénéficiaire et du montant de l'AFL



► La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

L'OPH agit pour améliorer les conditions de vie des familles en habitat précaire à travers les opérations RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre). Ces projets visent à reloger les ménages dans des logements décents tout en réaménageant les quartiers pour un cadre de vie plus sain et sécurisé.

Sur les quatre zones identifiées, **seule la RHI Timiona (Pirae) est aujourd'hui finalisée, avec 68 logements livrés en 2024**. L'opération RHI Mama'o à Papeete est en cours d'étude (119 logements). L'opération RHI Hotuarea à Faa'a dont 21 premiers logements de la résidence Nuumeha ont été livrés en 2022, prévoit en deux phases : la tranche Est (48 logements) qui est actuellement en travaux, tandis que la tranche Ouest (95 logements) est en cours d'étude. Au total, ces projets concernent plus de 1 600 personnes. Un accompagnement social renforcé est mis en place pour favoriser le relogement et l'intégration des familles.

Pour recentrer l'action de l'OPH sur ses missions principales, un transfert de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) vers le contrat de ville est à l'étude, avec des discussions prévues en 2025.

Parallèlement, l'OPH soutient les initiatives locales de nettoyage et d'embellissement des quartiers, menées par les associations de résidents pour renforcer le vivre-ensemble.



► Une modernisation nécessaire pour un cadre de vie durable - STEP

En plus de son patrimoine immobilier, l'OPH gère 31 stations d'épuration (STEP), dont la plupart ont plus de 20 ans. Situées en zone urbaine, ces infrastructures font face à une augmentation des effluents, nécessitant des mises à niveau pour garantir un rejet conforme aux normes environnementales en Polynésie française.

L'OPH pilote également d'importants travaux d'entretien et de modernisation, incluant la mise aux normes des VRD, des équipements de quartier (aires de jeux, parkings...) et des aménagements de sécurité.



STEP Vaitavatava à Papeete

En 2024, les 35 opérations actives du service maintenance et réhabilitation représentaient un montant total de 3,4 milliards F CFP en autorisations de programme (AP), majoritairement financées par le Pays et parfois par l'État. Le budget alloué, exprimé en crédits de paiement, a évolué au cours de l'année, passant d'environ 540 millions à 1,2 milliard en fin d'exercice.

Cette programmation quinquennale repose sur trois volets :

- **PEC** (Plan d'Entretien Courant) : Petites réparations, consommables, travaux de faible envergure ;
- **PGE** (Plan de Gros Entretien) : Travaux plus importants que l'entretien courant, remplacements partiels ;
- **PPI** (Plan Pluriannuel d'Investissement) : Travaux lourds à l'échelle d'une ou plusieurs résidences, visant à prolonger la durée de vie du parc.

La STEP de Vaitavatava à Papeete : un projet de reconstruction plus écologique

Parmi les chantiers récents, la station d'épuration de Vaitavatava a été entièrement reconstruite grâce à un financement de 180 millions F CFP du Pays et de l'État. Ce projet intègre une technologie de biodisques, offrant un traitement des eaux usées plus performant et écologique.

L'OPH confirme ainsi son engagement en faveur d'infrastructures durables et d'un meilleur cadre de vie.



Résidence Taravao à Afaahiti



Lancement de la filiale ARANA : Des logements intermédiaires pour compléter l'offre sociale

Après avoir validé sa création en mars 2023, l'OPH a mis à disposition trois de ses salariés pour assurer la gestion de la SAS ARANA en août 2024.

Le 23 décembre 2024, en présence du Président du Pays, du Secrétaire Général du Haut-Commissariat, ARANA et la Banque des Territoires ont signé le premier prêt réglementé d'un montant de 310 millions de francs qui doit permettre l'acquisition d'un immeuble, Mahana roa, fraîchement réhabilité situé à Pamatai, dans la commune de Faa'a.

En complément de ce prêt, le plan de financement enregistre une participation de l'Etat (259 millions F CFP), du Pays à travers son dispositif OLSP (139 millions F CFP) et de l'OPH (33 millions F CFP).

Cette opération, qui est pensée pour favoriser la mixité sociale, accueillera **7 ménages issues des demandeurs sociaux (revenus compris entre 1 et 2 SMIG)** ainsi que **16 ménages intermédiaires (revenus compris entre 2 et 4 SMIG)**.



ARANA

L'Office, acteur majeur de la commande publique

Avec **6,4 milliards de francs de commandes publiques** passées cette année à travers 267 marchés (contre 248 en 2023), l'établissement touche **des entreprises sur l'ensemble du territoire polynésien**, notamment avec ses programmes de viabilisation de parcelles et de construction de fare qui sont le plus souvent confiés à des entreprises des archipels concernés.

Pour cela, la Commissions d'appels d'offres s'est réunie 45 fois et le Comité Consultatif des Achats s'est réuni 21 fois.

Chantier Orofero à Paea



▶ Le Fare OPH XXL : une avancée de taille pour le logement en zones inondables

En 2024, l'OPH a réalisé pour la première fois un Fare OPH construit sur pilotis à deux mètres de hauteur, dans le quartier Graffe à Pirae. Cette innovation répond aux défis des zones inondables et ouvre la voie à de nouvelles possibilités de construction.

Érigé sur des semelles XXL et des pilotis d'1,80 m, ce logement permet à l'eau de circuler en cas d'intempéries. Après six ans de démarches, une famille a pu voir son projet aboutir, grâce à des études de conformité et un accompagnement technique.



Bien que ce type de construction engendre un surcoût de 600 000 F FCP, principalement dû au béton supplémentaire, il représente une solution durable. L'OPH pourrait ainsi étudier des dossiers autrefois refusés et loger plus de familles.

Avec la multiplication des aléas climatiques, ce modèle pourrait être déployé plus largement. Des voisins s'y intéressent déjà, espérant que leur futur Fare OPH suivra cet exemple. Une avancée qui pourrait transformer l'accès au logement en Polynésie.



La Production

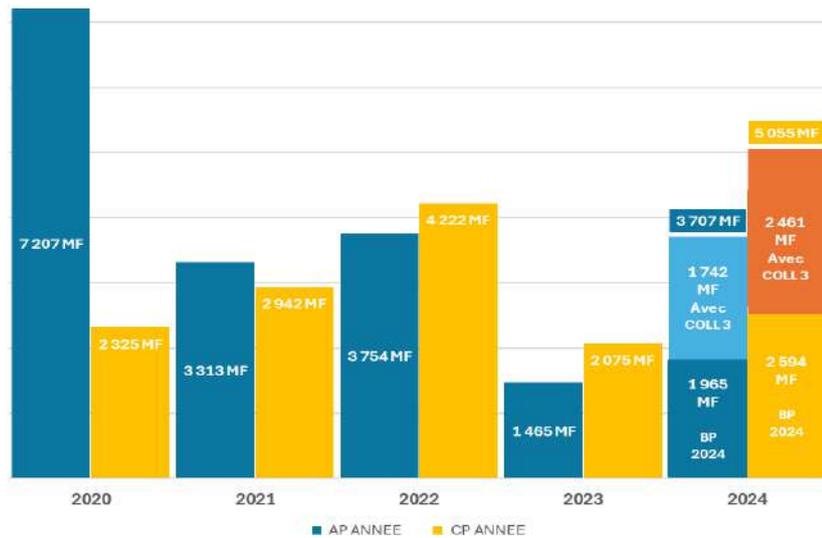
Des subventions attribuées tardivement qui n'ont pas permis le démarrage rapide des nouvelles opérations

Le budget primitif 2024 du Pays a été validé à partir des mêmes masses que celui de 2023 : très en-deçà des enveloppes nécessaires à l'atteinte des objectifs de production fixés par le gouvernement, ou à défaut par la Politique publique de l'habitat.

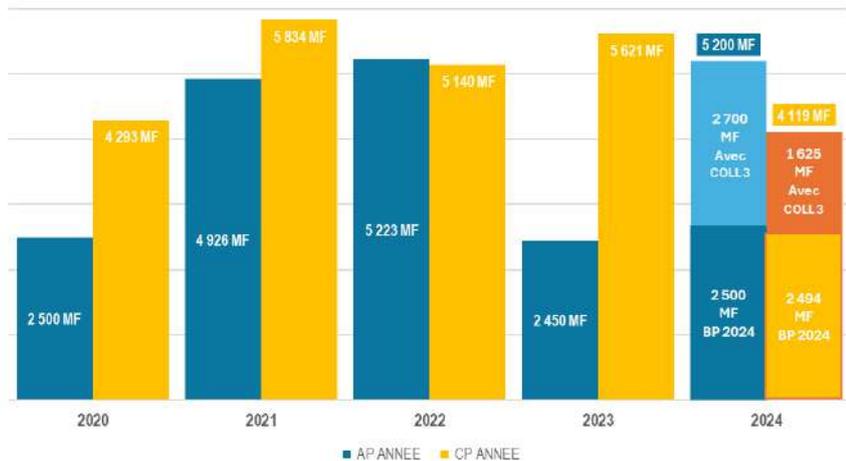
Un rattrapage a été opéré en août, au cours du troisième collectif budgétaire de l'exercice, mais le caractère tardif de la mise en place de ces crédits supplémentaires n'a pas permis de lancer les opérations tel qu'initialement prévu.

Ces retards dans la délivrance des crédits expliquent en partie le faible niveau de production avec 229 Fare quand la moyenne de livraison des Fare était supérieure à 400 sur les quatre années précédentes.

Budgets du Pays consacré à l'Habitat Groupé :



Budgets du Pays consacrés à la construction de Fare :



RHI Timiona 2.2 à Pirae

Les opérations en Habitat Groupé

En 2024, l'OPH a livré **2 résidences** sur l'île de Tahiti totalisant 82 logements neufs et a réhabilité 46 studios du centre d'hébergement étudiants d'OUTUMAORO (bâtiments A et B).

AUEHI 2 - Tautira



14 logements individuel jumelés par le garage.

4 de type F3 de 76 m²
6 de type F4 de 94 m²
4 de type F5 de 94 m²,
dont 2 dédiés à l'accueil de familles en transit
1 local associatif

Destination : Location-simple
Conformité : 10 janvier 2024
Remise des clés : 27 mars 2024
Coût total du projet : 464 500 000 F CFP
Co-financement Etat-Pays au titre du Contrat de Développement et de Transformation 2021

TIMIONA 2.2 - Pirae



68 logements

6 de type F2 de 46 m²
20 de type F3 de 68 m² dont 2 PMR
24 de type F4 de 88 m²
14 de type F5 de 102 m²
4 de type F6 de 120 m²
143 places de parking
1 local associatif – 1 aire de jeux

Destination : Location-simple
Conformité : 14 mars 2024
Remise des clés : 27 avril 2024
Coût total du projet : 2 085 410 000 F CFP
Co-financement Etat-Pays au titre du contrat de projets 2015-2020

En 2024, l'OPH compte **8 opérations en phase travaux**, totalisant **338 logements neufs** en habitat groupé. Une d'entre-elles a été mise en chantier en 2024 et 5 résidences seront livrées courant 2025.

OROFERO - Paea

78 logements

1 local associatif - 1 aire de jeux
Début des travaux: 07.02.2022

Fin des travaux prévisionnelle : 2e trim. 2025
Financement 100% Pays : 2 485 000 000 F CFP



ATIHIVA - Taiarapu Est - Tranche 1

40 logements

1 local associatif - 1 aire de jeux
Début des travaux: 13.06.2022

Fin des travaux prévisionnelle : 3e trim. 2025
Financement 100 % Pays : 1 926 000 000 F CFP



TEAVAAVA - Tautira

32 logements

1 local associatif - 1 aire de jeux
Début des travaux: 18.03.2022

Fin des travaux prévisionnelle : 2e trim. 2025
Co-financement Etat-Pays : 1 145 000 000 F CFP



ELZEA - Papeete - Tranche 1

40 logements

1 local associatif - 1 aire de jeux
Début des travaux: 07.06.2022

Fin des travaux prévisionnelle : 3e trim. 2025
Financement 100 % Pays : 1 656 383 576 F CFP



FAATIAMAÏ - Mahina

36 logements

1 local associatif - 1 aire de jeux
Début des travaux: 07.04.2022

Fin des travaux prévisionnelle : 1e trim. 2025
Co-financement Etat-Pays : 1 370 000 000 F CFP



HOTUAREA EST - Faa'a - RHI

48 logements

1 local associatif - 1 aire de jeux
Début des travaux: 30.01.2023

Fin des travaux prévisionnelle: 2e trim. 2027
Co-financement Etat-Pays : 1 526 258 605 F CFP



ELZEA 2 - Papeete - Tranche 2

30 logements

1 local associatif - 1 aire de jeux
Début des travaux: 09.09.2024

Fin des travaux prévisionnelle : 2e trim. 2026
Co-financement Etat-Pays : 840 000 000 F CFP



FAAROA - Raiatea

34 lots viabilisés de 1000 m²

Destinés à accueillir des Fare OPH
Début des travaux: 03.04.2023

Fin des travaux prévisionnelle: 2e trim. 2026
Co-financement Etat-Pays : 530 000 000 F CFP



En 2024, l'OPH compte **9 opérations en phase études**, totalisant **547 logements** sur l'île de Tahiti.

15 logements POPOTO - Papeete

119 logements RHI MAMAO VALLON - Papeete

95 logements RHI HOTUAREA OUEST - Faa'a

12 logements VILLAGE DES PECHEURS HOTUAREA - Faa'a

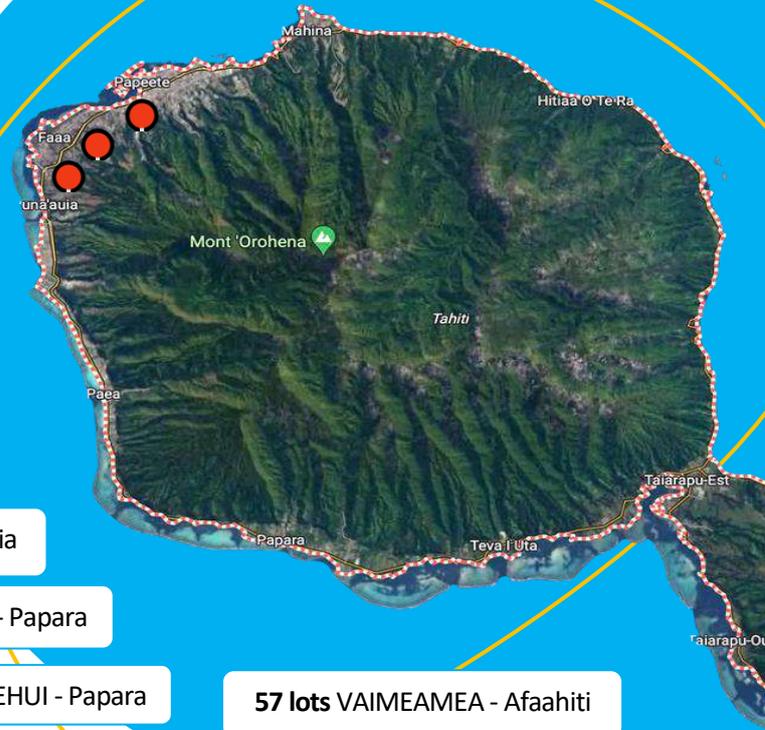
85 logements CHE OUTUMAORO Phase 3 - Punaauia

83 logements CHE OUTUMAORO Phase 4 - Punaauia

56 lots Terre EUGENIE - Papara

25 lots ATEHUI - Papara

57 lots VAIMEAMEA - Afaahiti

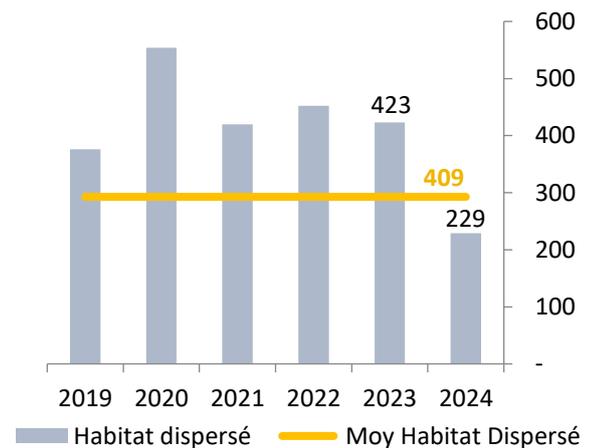


Les opérations en Habitat Dispersé

En 2024, le rythme de construction a diminué passant à **229 Fare livrés avec certificat de conformité**, alors que la moyenne des livraisons depuis 2019, se situait autour de 409 Fare.



Evolution de la production de Fare OPH (nb de conformité)



Les opérations de viabilisation de parcelles

Lancé en 2016, le programme de viabilisation des terres domaniales dans les archipels éloignés a pour objectif de soutenir l'installation durable des populations locales et de freiner l'exode vers Tahiti. Sur chaque île concernée, une quinzaine de parcelles, d'une superficie allant de 600 à 1 000 m², sont aménagées en vue d'une location-vente.

Ce dispositif permet aux familles de bénéficier d'une aide au logement pour la construction d'un Fare OPH.

Au 31 décembre 2024, ce programme aura permis la livraison de **17 Fare OPH sur des parcelles viabilisées**. Par ailleurs, une opération comprenant **11 parcelles** située à Hatiheu est actuellement en phase travaux, et dix opérations comprenant **118 parcelles** dont 4 situées aux Marquises, 4 aux Tuamotu et 2 aux Australes, sont en cours d'étude.



HAKAPEHI - Nukuhiva

17 fare OPH

4 F3 de 64 m² - 6 F4 de 81 m² - 7 F5 de 81 m²,

1 local associatif

Destination : Location-vente

Conformité lotissement : 8 juin 2022

Conformité fare : 4 mars 2024

Coût total du projet : 623 000 000 F CFP

Co-financement Etat-Pays au titre du contrat de projets 2015-2020

Notre Conseil d'Administration au 31/12/2024

11 Membres a voix délibérative



M. Moetai BROTHERSON
Président de la Polynésie française
en charge du logement, **Président**



Mme Minarii GALENON TAUPUA
Vice-présidente de la Polynésie
française en charge des
solidarités, **Membre**



Mme Vannina CROLAS
Ministre en charge de l'emploi,
Vice-présidente



M. Franck BLETTERY
Directeur général des finances
publiques en Polynésie Française,
Membre



M. Xavier MAROTEL
Secrétaire Général du Haut-commissariat
de la République en Polynésie Française,
Membre



M. Jean Paul LEHARTEL
Représentant le Syndicat CSTP/FO,
Membre



M. Firipa TEARA
Représentant le Syndicat A TI'A I MUA,
Membre

15/03 07/05 13/08 21/11 23/12



5 séances en 2024



Mike AH TCHOY
Directeur général de l'OPH



Simon POCHARD
Agent Comptable de l'OPH



Jean-Pierre TEFAAFANA
Représentant du Personnel de l'OPH



Mme Béatrice FLORES-LE GAIYC
Présidente de la Commission
législative de l'assemblée de la
Polynésie, **Membre**



Mme Jeanne VAIANUI
Représentante à l'Assemblée
de la Polynésie française,
Membre



M. Jules CHANGUES
Représentant la Fédération
Générale du Commerce,
Membre



M. Frédéric DAFNIET
Représentant la Confédération des
Petites et Moyennes Entreprises en
Polynésie française (CPME), **Membre**

6 Membres a voix consultative



Vaihere FERRAND
Directrice de la délégation à l'habitat
et à la ville (DHV)



Mounia AIT-OFKIR
Directrice de l'Agence Française de
Développement (AFD) en Polynésie



Ravahere RAUZY
Directrice par intérim des Solidarités,
de la Famille et de l'Égalité (DSFE)

Chiffres clés 2024

LE PARC IMMOBILIER

133 <i>130 en 2023</i> Résidences	4 081 <i>3995 en 2023</i> Logements	15 <i>13 en 2023</i> Logements vendus	31 Stations d'épuration
--	--	---	--------------------------------------

¹ De la date d'enregistrement à la conformité (Fare) /
remise des bons pour les AAHI

² Commission Administrative des Aides Financières

³ Commission d'Attribution des Logements des Centres
d'hébergements pour étudiants

L'HABITAT GROUPÉ - LES PARCELLES VIABILISÉES

4 109 <i>4107 en 2023</i> Demandes en attente de commission	82 <i>70 en 2023</i> Logements neufs LIVRÉS	338 <i>386 en 2023</i> Logements en phase TRAVAUX	11 Parcelles viabilisées en phase TRAVAUX
---	---	---	--

547 <i>513 en 2023</i> Logements en phase ETUDES	41 <i>155 en 2023</i> Logements en TRAVAUX de réhabilitation	17 <i>50 en 2023</i> Fare construits et livrés sur parcelles viabilisées	118 Parcelles viabilisées en phase ETUDES
--	--	--	--

L'HABITAT DISPERSÉ (Fare OPH)

229 <i>423 en 2023</i> Fare OPH livrés avec conformité	45 <i>44 en 2023</i> Mois d'attente en moyenne ¹	573 <i>511 en 2023</i> Nouvelles demandes enregistrées
--	---	--

1 116 <i>671 en 2023</i> Demandes en stock en attente de CAAF ²	0 Demandes validées en CAAF ²
--	---

L'AIDE EN MATÉRIAUX (AAHI)

193 <i>591 en 2023</i> AAHI livrée	37 <i>34 en 2023</i> Mois d'attente en moyenne ¹	339 <i>530 en 2023</i> Nouvelles demandes enregistrées
---	---	--

879 <i>677 en 2023</i> Demandes en stock en attente de CAAF ²	0 Demandes validées en CAAF ²
--	---

LES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

46 <i>46 en 2023</i> Logements réhabilités	742 <i>698 en 2023</i> Nouvelles demandes enregistrées	260 <i>373 en 2023</i> Stock de logements étudiants (individuel ou en colocation)	466 <i>260 en 2023</i> Places disponibles, attribuées en CAL CHE ³ 100% attribuées
--	---	--	--