POLYNÉSIE FRANÇAISE
ILE DE TAHITI
COMMUNE DE PAPARA
Direction des Ressources

Subdivision Administrative des Iles du Vent
ARRIVÉE LE
29 OCT. 2026
N°..... / IDV

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ-ÉGALITÉ-FRATERNITÉ

Délibération n° 2026-58 du 24/10/2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION ET AFFICHAGE 16/10/2026	L'an deux mille vingt-six, le samedi vingt-quatre octobre, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Mike TEISSIER maire de la commune de Papara. Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriale M. Yann OTCENASEK est nommé secrétaire de séance.

Date de transmission SAIDV	29/10/2026	Date du Rendu exécutoire	29/10/2026
Date d'affichage de la délibération	29/10/2026		

OBJET : Portant modification de la délibération n° 2026-44 du 26 septembre 2026, relative à la phase études de rénovation et d'extension du CJA de Papara et à son plan de financement FIP 2027.

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE :	33
PRESENTS :	24
PROCURATIONS :	05
ABSENT :	04
VOTANTS :	29
POUR :	29
CONTRE :	00
ABSTENTION :	00

Les mentions de publication, de transmission et de caractère exécutoire seront complétées après adoption.

Le Maire

MAIRIE DE PAPARA ★ Tahiti-Polynésie française ★ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mike TEISSIER

	Présent	Absent	Procuration
M. TEISSIER Mike Ariipeu Teiho, Maire	☒	☐	
Mme TAAVIRI ÉPOUSE JUNOT Tauatea, 1ère adjointe	☒	☐	
M. UEVA Lionel, 2ème adjoint	☒	☐	
Mme AROMAITERAI Maiarii, 3ème adjointe	☒	☐	
M. TERIINATOOFA Pascal Petero, 4ème adjoint	☒	☐	
Mme TEAHU ÉPOUSE TERIINOHO Lydie Tahia, 5ème adjointe	☒	☐	
M. OTCENASEK Yann, 6ème adjoint	☒	☐	
Mme TUPAI Angeline, 7ème adjointe	☒	☐	
M. TEINAORE Ariiara Junior, 8ème adjoint	☐	☒	Mme Maud BENNETT
Mme PORLIER ÉPOUSE TEAHA Moerani, 9ème adjointe	☒	☐	
M. LEE Alexander, conseiller	☒	☐	
Mme AUKARA épouse SALMON Sylvana, conseillère	☐	☒	
M. HENRIOU Jean-Claude Heinere, conseiller	☒	☐	
Mme TEHAAI ÉPOUSE PAPU Hilda, conseillère	☐	☒	
Mme FAATAHE ÉPOUSE BOUGUES Terangi Lenick, conseillère	☒	☐	
M. TEKOPUNUI Alphonse, conseiller	☒	☐	
M. RAVEINO Emmanuel Apera, conseiller	☒	☐	
M. TIAPATAI Manutea Marlon, conseiller	☐	☒	M. Jean-claude HENRIOU
Mme GROUAZEL Eva, conseillère	☒	☐	
Mme BENNETT Maud, conseillère	☒	☐	
M. TAVITA Taamai Jean, conseiller	☐	☒	Mme Tahia TEAHU
Mme BARFF Faimano Albertine Poerava, conseillère	☒	☐	
M. TAIARUI Heimanu, conseiller	☒	☐	
Mme PITA Tetuaotemataroa, conseillère	☒	☐	
M. AVAE Rahiti, conseiller	☐	☒	Mme Faimano BARFF
M. OITO Pierre, conseiller	☐	☒	Mme Béatrice FLORES
Mme CHOUNE-LECOMTE Alice, conseillère	☒	☐	
Mme FLORES-LE GAYIC Béatrice, conseillère	☒	☐	
M. RENETEAUD Maurice Tereva, conseiller	☒	☐	
Mme IOTUA - MOTAHI Louisa, conseillère	☒	☐	
M. MOU-FAT Henere, conseiller	☐	☒	
Mme PUNUA Sonia, conseillère	☒	☐	
M. RIMA Fabien, conseiller	☐	☒	

Présences et procurations à confirmer en séance.

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte, qui a été transmis au Haut-Commissaire le 29 OCT. 2026 et notifié ou publié le 29 OCT. 2026

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la loi n° 71-1028 du 24 décembre 1971 modifiée relative à la création et à l'organisation des communes dans le territoire de la Polynésie française ;

Vu l'ordonnance n° 2007-1434 du 5 octobre 2007 modifiée portant extension des dispositions du Code général des collectivités territoriales aux communes de Polynésie française ;

Vu le Code général des collectivités territoriales applicable en Polynésie française, notamment ses dispositions relatives aux délibérations du conseil municipal et au budget communal ;

Vu le règlement intérieur du Comité des finances locales (CFL) et l'appel à projets FIP 2027 ;

Vu le courrier n° HC/148283/DIE/BFC/tl du 18 juin 2026 relatif à l'appel à projets du Fonds intercommunal de péréquation au titre de l'année 2027 ;

Vu la délibération n° 2026-44 du 26 septembre 2026 approuvant la phase études de l'opération « Rénovation et extension du CJA de Papara » et son plan de financement ;

Vu l'estimation initiale de l'architecte, projet n° 2604.05.02 du 18 septembre 2026, et l'estimation rectificative datée du 20 octobre 2026 ;

Vu la demande du service instructeur FIP 2027 relative au retrait des missions OPC et CSPS du financement des études préalables ;

Vu le cahier des charges et la note descriptive actualisés de l'opération, parcelle BI 128 ;

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Contexte de l'opération et délibération initiale

Par sa délibération n° 2026-44 du 26 septembre 2026, le Conseil municipal a approuvé la phase études de la rénovation et de l'extension du Centre des Jeunes Adolescents (CJA) de Papara, situé sur la parcelle BI 128. Le projet porte sur la rénovation d'environ 1 000 m² de locaux existants et la construction d'une extension d'environ 300 m². La demande de financement déposée au FIP 2027 concerne exclusivement les études préalables, destinées à préparer les dossiers de conception et la future phase de travaux.

L'estimation initiale de cette phase s'élevait à 39.666.802 XPF HT, soit 44.823.486 XPF TTC. Le plan de financement prévoyait un concours FIP de 80 % et une participation communale de 20 %.

2. Observations du FIP et périmètre des études admissibles

Dans le cadre de l'examen de recevabilité du dossier n° 34278597, le service instructeur a demandé que soient exclues de la phase études les dépenses de suivi de chantier au titre de l'ordonnancement, du pilotage et de la coordination (OPC), ainsi que celles de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS). Ces prestations, liées à l'exécution du chantier, devront être présentées ultérieurement avec le financement des travaux.

Les dépenses ainsi retirées représentent 3.221.800 XPF HT pour l'OPC et 3.221.800 XPF HT pour la CSPS, soit 6.443.600 XPF HT. Les études préalables conservées concernent la programmation, les diagnostics, les études techniques, la conception architecturale et les phases APS, APD puis PRO/DCE, conformément aux prescriptions du dossier actualisé.

3. Actualisation de l'enveloppe prévisionnelle des études

Après retrait des deux missions précitées, le sous-total des études hors diagnostic complémentaire passe de 36.728.520 XPF HT à 30.284.920 XPF HT. L'étude complémentaire diagnostique, calculée à 8 % de cette nouvelle base et arrondie à l'XPF, représente 2.422.794 XPF HT. Le montant total prévisionnel de la phase études est ainsi ramené à 32.707.714 XPF HT, soit 36.959.717 XPF TTC (TVA à 13 %). Ces montants résultent de l'estimation rectificative datée du 20 octobre 2026, établie en accord avec l'architecte. Ils restent soumis au visa officiel de celui-ci et à la décision du FIP sur l'assiette des dépenses éligibles.

4. Plan prévisionnel de financement rectifié

Sur la base du montant TTC prévisionnel actualisé, la commune sollicite un financement du FIP 2027 de 80 %, le solde de 20 % restant à sa charge :

Financement prévisionnel	Taux	Montant TTC (XPF)	Observations
FIP 2027 – concours sollicité	80 %	29.567.774	Sous réserve de décision attributive
Commune de Papara – autofinancement	20 %	7.391.943	Participation communale prévisionnelle
TOTAL – PHASE ÉTUDES	**100 %**	**36.959.717**	**Base TTC prévisionnelle**

5. Portée de la modification et calendrier FIP

La présente délibération a pour seul objet de modifier l'assiette des études préalables et leur plan de financement. Elle ne modifie ni le principe de l'opération, ni ses objectifs, ni l'autorisation de solliciter le concours du FIP. Les dispositions de la délibération n° 2026-44 qui ne sont pas expressément modifiées demeurent applicables.

Les pièces rectifiées et le présent projet de délibération doivent être transmis au service instructeur au plus tard le 5 novembre 2026. La délibération adoptée devra être transmise au plus tard le 30 novembre 2026. Le respect des règles de non-commencement d'exécution du dispositif FIP reste impératif.

Tel est l'objet de la présente délibération soumise à l'approbation du Conseil municipal.

Article 1. – L'article 1 de la délibération n° 2026-44 du 26 septembre 2026 est modifié en tant qu'il fixe le montant des études préalables de l'opération « Rénovation et extension du CJA de Papara », parcelle BI 128. Le montant prévisionnel est désormais arrêté à 32.707.714 XPF HT, soit 36.959.717 XPF TTC au taux de TVA de 13 %. Les dépenses relatives à l'OPC et à la CSPS sont exclues de cette phase et seront examinées dans le cadre du financement ultérieur des travaux.

Article 2. – L'article 2 de la délibération n° 2026-44 du 26 septembre 2026 est remplacé par les dispositions suivantes : « Le Conseil municipal approuve le plan de financement prévisionnel actualisé de la phase études sur une base de 36.959.717 XPF TTC, comprenant un concours sollicité au FIP 2027 de 29.567.774 XPF, représentant 80 %, et un autofinancement communal de 7.391.943 XPF, représentant 20 %. Le montant définitif sera ajusté selon l'assiette reconnue éligible et la décision attributive. »

Article 3. – L'article 4 de la délibération n° 2026-44 du 26 septembre 2026 est modifié comme suit : « Les inscriptions budgétaires en dépenses et en recettes seront effectuées ou ajustées sur le budget principal, dans le respect des procédures budgétaires et des règles d'engagement du dispositif FIP, au vu des notifications et pièces justificatives nécessaires. »

Article 4. – Les autres dispositions de la délibération n° 2026-44 du 26 septembre 2026 non expressément modifiées par la présente délibération demeurent inchangées.

Article 5. – Le Maire, ou son représentant, est autorisé à actualiser et à transmettre au service instructeur du FIP les documents administratifs, techniques et financiers de la demande, y compris le devis rectificatif de l'architecte, le formulaire, le cahier des charges, la note descriptive et le plan de financement.

Article 6. – Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération. Celle-ci sera transmise au contrôle de légalité, publiée et communiquée partout où besoin sera, après son adoption.

Article 7. – Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Polynésie française peut être saisi d'un recours contre la présente décision dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative peut également être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible depuis le site www.telerecours.fr.

La présente délibération est transmise à Madame la Cheffe de la Subdivision Administrative des Îles du Vent.
Faite et délibérée les jours, mois et ans susdits.
Pour copie conforme au registre des délibérations.

Secrétaire de séance

M. Yann OTCENASEK

Le Maire

MAIRIE DE PAPARA
Tahiti-Polynésie française
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mike TEISSIER

2026- 4342

Subdivision Administrative des Iles du Vent
ARRIVÉE LE
29 OCT. 2026
N°..... / IDV

COMMUNE DE PAPARA

RÉNOVATION & EXTENSION DU CJA DE PAPARA

CAHIER DES CHARGES - PARTIE ÉTUDES

Parcelle BI 128 - PAPARA

Dossier de demande de financement FIP 2027

Référence de l'estimation financière : projet n° 2604.05.02 – estimation initiale du 18/09/2026 et estimation rectificative du 20/10/2026 ; nouveau plan de financement soumis au conseil municipal par le projet de délibération n° 2026-57 du 24/10/2026.

Document actualisé sur la base de l'estimation rectificative du 20/10/2026, établie en accord avec l'architecte, sous réserve de son visa officiel. Ce cahier des charges constitue le cahier des charges technique de référence présenté au FIP pour le financement de la phase études. Il définit les prestations à réaliser, leur contenu, les résultats attendus et les livrables. Les éléments indiqués « EN COURS » ou « À RÉALISER DANS LA PHASE ÉTUDES » correspondent à l'objet même du financement sollicité et ne constituent pas des omissions du présent cahier des charges.

FICHE SYNTHÉTIQUE DE LA DEMANDE FIP - PHASE ÉTUDES

Les données ci-dessous présentent la situation de référence de l'opération au 1er septembre 2026 et permettent d'identifier immédiatement ce qui est déjà défini et ce qui sera produit grâce à la phase études sollicitée auprès du FIP.

Rubrique	Situation au 01/09/2026	Portée dans la phase études
Maître d'ouvrage	Commune de Papara	Pilotage et validation des études
Opération	Rénovation & extension du CJA de Papara	Études complètes de conception et de sécurisation technique
Localisation	Papara - parcelle BI 128 identifiée dans l'estimation architecte	Vérification topographique, foncière et des contraintes du site
Programme initial	DÉFINI À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION	Bâtiment neuf 300 m² ; bâtiment existant à rénover 1 000 m² ; aménagements extérieurs à définir et consolider dans la phase études
Estimation de référence	DISPONIBLE - architecte, projet n° 2604.05.02, estimation initiale du 18/09/2026 et estimation rectificative du 20/10/2026	Base financière actualisée soumise à l'approbation du conseil municipal par la délibération modificative n° 2026-57 (projet du 24/10/2026)
Enveloppe études de référence	32 707 714 XPF HT	Soit 36 959 717 XPF TTC ; enveloppe proposée par le projet de délibération modificative n° 2026-57 du 24/10/2026.
Topographie / diagnostic	À RÉALISER DANS LA PHASE ÉTUDES	Établissement du fond de plan et diagnostic détaillé de l'existant
Géotechnique / hydraulique	À RÉALISER DANS LA PHASE ÉTUDES	Sécurisation fondations, terrassements, plateformes et gestion des eaux
Architecture / structure / fluides	À DÉVELOPPER DANS LA PHASE ÉTUDES	Conception coordonnée, rénovation, extension et dimensionnement
APD	OBJECTIF DE LA PHASE ÉTUDES	Projet validé, chiffrage détaillé, autorisations et plan de financement travaux
PRO / DCE	OBJECTIF FINAL DE LA PHASE ÉTUDES	Pièces permettant la consultation ultérieure des entreprises

1. OBJET DE LA MISSION ÉTUDES

Le présent cahier des charges définit de manière détaillée l'ensemble des prestations intellectuelles faisant l'objet de la demande de financement FIP pour la phase études de la rénovation et l'extension du CJA de Papara. À l'issue de cette phase, la Commune de Papara devra disposer d'un projet techniquement sécurisé, chiffré, autorisable, exploitable et suffisamment défini pour clore la phase études sur la base d'un APD validé puis d'un dossier PRO/DCE complet, utilisable ultérieurement pour une consultation de travaux distincte.

La phase études ne doit pas se limiter à la production de plans. Elle doit analyser le fonctionnement futur du CJA, l'état du bâti existant, le besoin d'extension, le site, les risques, les réseaux, le sol, les usages pédagogiques et administratifs, la sécurité, l'accessibilité, le confort, les coûts d'exploitation et les conditions futures de maintenance.

2. DONNÉES DE RÉFÉRENCE DU PROGRAMME ET DE LA PHASE ÉTUDES

Composante	Surface indicative	Référence pour la phase études
Bâtiment neuf / extension	300 m²	Programme et conception à consolider dans les études
Bâtiment existant à rénover	1 000 m²	Diagnostic et programme de rénovation à consolider dans les études
Aménagements extérieurs	Surface à préciser	À définir et dimensionner dans les études
ENVELOPPE D'ÉTUDES RETENUE		32 707 714 XPF HT
TVA 13 %		4 252 003 XPF
TOTAL TTC - PHASE ÉTUDES		36 959 717 XPF TTC

Nota : le montant prévisionnel de la phase études est mis en concordance avec l'estimation rectificative du 20/10/2026 et avec le projet de délibération modificative n° 2026-57 du 24/10/2026, venant modifier la délibération initiale n° 2026-44 du 26/09/2026. L'estimation comprend un sous-total de 30 284 920 XPF HT avant étude complémentaire

diagnostique, auquel s'ajoute une étude complémentaire diagnostique de 8 %, soit 2 422 794 XPF HT. Le montant total est ainsi arrêté à 32 707 714 XPF HT, soit 36 959 717 XPF TTC sur la base d'une TVA de 13 %. L'éligibilité définitive des différentes prestations demeure soumise à l'instruction du FIP.

3. OBJECTIFS À ATTEINDRE À L'ISSUE DE LA PHASE ÉTUDES

- Valider les besoins du CJA, les capacités d'accueil, les usages pédagogiques, administratifs et de service ainsi que les performances attendues après rénovation et extension.
- Vérifier la maîtrise foncière, les limites de la parcelle, les servitudes et la compatibilité du projet avec les contraintes du site.
- Disposer de relevés topographiques, diagnostics du bâti existant et études de sols suffisamment précis pour sécuriser la conception et limiter les aléas techniques futurs.
- Définir un plan masse et une organisation fonctionnelle distinguant clairement les flux des jeunes, personnels, visiteurs, secours, maintenance et livraisons.
- Définir les dispositions architecturales, structurelles et techniques adaptées au climat tropical, aux pluies intenses, aux UV, à l'humidité, à la corrosion et à la rénovation d'un bâtiment existant.
- Garantir la sécurité incendie, l'accessibilité, la sûreté et la sécurité d'usage de l'ensemble du CJA pendant son exploitation future.
- Définir la gestion des eaux pluviales et l'assainissement avant toute fixation définitive des plateformes, extensions et niveaux finis.
- Dimensionner les besoins électriques, l'éclairage, les réseaux faibles, la plomberie, la ventilation et les éventuels équipements photovoltaïques.
- Produire un APD puis un PRO/DCE suffisamment détaillés pour permettre des offres d'entreprises comparables et éviter les travaux supplémentaires dus à des omissions.
- Établir une estimation détaillée par lot, distinguant rénovation, extension, aménagements extérieurs, options, risques et coût global d'exploitation.
- Établir un calendrier réaliste de la phase études intégrant diagnostics, conception, validations, autorisations et préparation de la consultation des entreprises.

4. ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA MISSION

- Réunion de démarrage avec le maître d'ouvrage : objectifs, besoins, calendrier, contraintes budgétaires, gouvernance et modalités de validation.
- Visite approfondie du site par l'ensemble des intervenants principaux.
- Mise en place d'un tableau de suivi des documents à produire, des arbitrages et des risques.
- Coordination interdisciplinaire obligatoire entre architecte, structure, VRD/hydraulique, fluides, électricité, solaire, économie, sécurité, accessibilité, programmation fonctionnelle et équipements spécifiques du CJA.
- Réunion de synthèse à chaque phase avec présentation des choix, coûts, risques et points restant à arbitrer.
- Aucune phase ne sera considérée comme validée tant que les incohérences entre plans, notices, quantitatifs et estimations ne seront pas levées.

5. DÉCLINAISON DÉTAILLÉE DES PRESTATIONS D'ÉTUDES

5.1 Programmation fonctionnelle et étude des besoins

Prestations minimales attendues :

- Recenser les utilisateurs du CJA : jeunes accueillis, équipes pédagogiques, personnels administratifs et techniques, visiteurs, intervenants extérieurs, maintenance et secours.

- Identifier les activités actuelles et futures du CJA et préciser pour chacune : capacité, surface utile, mobilier, équipements, rangements, besoins électriques, ventilation, acoustique et contraintes particulières.
- Définir les horaires d'utilisation, fréquentations simultanées, périodes d'activité, besoins de surveillance et conditions d'accueil des visiteurs ou intervenants extérieurs.
- Déterminer les besoins de l'extension de 300 m² et vérifier l'adéquation des 1 000 m² existants à rénover avec le fonctionnement futur du CJA.
- Définir les besoins d'accueil, administration, réunions, activités pédagogiques, locaux du personnel, sanitaires, rangements, locaux techniques, entretien et déchets sans figer prématurément les solutions.
- Définir les relations fonctionnelles entre espaces, les besoins de proximité, de séparation, de contrôle, de confidentialité et de sécurité.
- Établir la liste détaillée des locaux et équipements nécessaires, avec surfaces utiles, capacités, niveau de finition et exigences particulières.
- Élaborer un tableau des surfaces utiles et des relations fonctionnelles entre les espaces existants rénovés et l'extension.
- Hiérarchiser les besoins en trois niveaux : indispensables / souhaitables / options différables.
- Établir une note de fonctionnement futur du site avec principes d'ouverture, fermeture, surveillance, maintenance, nettoyage et gestion des accès.

Livrables minimums :

- Programme fonctionnel détaillé
- Tableau des surfaces
- Schéma des flux
- Matrice besoins/usagers
- Liste des options
- Note d'exploitation prévisionnelle

5.2 Relevé topographique et état des lieux géométrique

Prestations minimales attendues :

- Relever les limites apparentes et éléments cadastraux disponibles sans se substituer au bornage si celui-ci est nécessaire.
- Relever altimétries, pentes, talus, fossés, plateformes, bâtiments existants, clôtures, accès, arbres, réseaux et ouvrages présents sur la parcelle.
- Repérer les regards, avaloirs, réseaux visibles, poteaux, coffrets, éclairage, branchements et exutoires.
- Rattacher les niveaux à un repère durable clairement matérialisé.
- Relever les abords utiles pour comprendre l'écoulement des eaux, les accès et les raccordements.
- Fournir un fond de plan utilisable par tous les BET.

Livrables minimums :

- Plan topographique coté
- Fichier DWG/DXF
- Plan des réseaux apparents
- Carnet de points/repères

- Report photographique

5.3 Diagnostic de l'existant et déconstruction

Prestations minimales attendues :

- Identifier les ouvrages à conserver, déposer, démolir ou déplacer.
- Relever l'état apparent des structures, couvertures, façades, menuiseries, réseaux, équipements techniques, revêtements et aménagements extérieurs du CJA existant.
- Repérer les éventuels matériaux ou équipements nécessitant des diagnostics réglementaires spécifiques avant déconstruction.
- Identifier les éléments pouvant être réemployés ou valorisés.
- Évaluer les contraintes de démolition à proximité des réseaux et équipements maintenus.
- Définir les dispositions de mise en sécurité préalable du site.

Livrables minimums :

- Rapport de diagnostic
- Plans de démolition/conservation
- Tableau des éléments à déposer/réemployer
- Estimation des démolitions
- Préconisations de sécurité

5.4 Étude géotechnique

Prestations minimales attendues :

- Définir une campagne de sondages proportionnée à l'extension projetée, aux ouvrages existants concernés, aux terrassements et aux aménagements extérieurs.
- Caractériser la nature des sols, leur portance, les tassements, la présence d'eau et les hétérogénéités.
- Analyser la stabilité des terrassements, remblais, talus et plateformes.
- Proposer les principes de fondation et les niveaux d'assise.
- Définir les besoins éventuels de substitution, amélioration, compactage ou drainage.
- Formuler les recommandations de terrassement, réemploi ou évacuation des déblais.
- Identifier les incertitudes pouvant générer un surcoût et proposer les investigations complémentaires nécessaires.

Livrables minimums :

- Rapport géotechnique
- Coupes de sols
- Résultats des sondages/essais
- Recommandations de fondations
- Préconisations plateformes/terrassements
- Analyse des risques géotechniques

5.5 Étude hydraulique, eaux pluviales et assainissement

Prestations minimales attendues :

- Analyser les bassins versants internes et les arrivées d'eau depuis les abords.

- Identifier les exutoires existants et vérifier leur capacité ou leur compatibilité.
- Définir les niveaux de plateformes et seuils pour éviter les entrées d'eau dans les bâtiments existants ou neufs et les stagnations dans les cheminements et espaces extérieurs.
- Dimensionner caniveaux, grilles, noues, drains, collecteurs, ouvrages de rétention/infiltration ou rejet.
- Prévoir l'entretien et le curage de chaque ouvrage hydraulique.
- Séparer autant que possible eaux pluviales et eaux usées.
- Vérifier le raccordement des sanitaires, points d'eau et locaux de service aux dispositifs d'assainissement disponibles et leur capacité à recevoir le projet rénové et étendu.
- Produire une stratégie de gestion des fortes pluies et des débordements exceptionnels.

Livrables minimums :

- Note hydraulique
- Plan EP/EU/EV
- Profils en long
- Schémas d'ouvrages
- Notes de dimensionnement
- Plan d'entretien/curage

5.6 Étude architecturale et insertion

Prestations minimales attendues :

- Proposer un plan masse compact, lisible, sûr et évolutif.
- Étudier orientation, ventilation naturelle, protection solaire, ombrage, pluie battante et vents dominants.
- Assurer une identité architecturale cohérente avec un équipement public communal dédié à l'accueil et à l'accompagnement des jeunes, tout en recherchant simplicité, robustesse et facilité d'entretien.
- Limiter les matériaux fragiles ou nécessitant un entretien spécialisé.
- Traiter les accès, façades, entrées, signalétique et visibilité du site.
- Prévoir les espaces techniques sans les exposer directement au public.
- Intégrer les réservations, gaines, trappes, accès toiture et zones de maintenance dès la conception.
- Étudier l'intégration paysagère et les zones d'ombre.

Livrables minimums :

- Plans masse/niveaux
- Coupes/façades
- Notice architecturale
- Notice matériaux
- Perspectives utiles
- Plan signalétique de principe
- Tableau des surfaces mis à jour

5.7 Étude structure et charpente

Prestations minimales attendues :

- Définir les systèmes porteurs de l'extension et diagnostiquer les dispositions structurelles du bâtiment existant à conserver ou renforcer.
- Dimensionner fondations, dallages, voiles, poteaux, poutres, charpentes et ouvrages annexes.
- Prendre en compte les résultats géotechniques, les charges d'exploitation des locaux, les équipements intégrés, les interfaces avec l'existant et les actions climatiques applicables.
- Limiter les pièges à eau et les zones favorisant la corrosion.
- Définir la protection anticorrosion des pièces métalliques, assemblages, boulonneries et ancrages.
- Coordonner les réservations structurelles avec fluides, électricité, évacuations, équipements intégrés, cloisons, menuiseries et maintenance.
- Définir dans les pièces de conception et du DCE les prescriptions de contrôle à imposer lors de l'exécution future : béton, ferraillage, soudures, serrages et protections.

Livrables minimums :

- Notes de calcul
- Plans de coffrage/ferraillage ou charpente
- Carnets de détails
- Prescriptions anticorrosion
- Tableau des contrôles à réaliser

5.8 Étude couverture, étanchéité et enveloppe

Prestations minimales attendues :

- Définir pentes, évacuations, trop-pleins et dispositifs de protection contre les pluies intenses.
- Étudier les effets du vent et la fixation des couvertures, bardages et accessoires.
- Éviter les pénétrations non maîtrisées et prévoir les relevés d'étanchéité.
- Définir les dispositifs d'accès sécurisé pour entretien des toitures et luminaires.
- Vérifier la compatibilité entre couverture et éventuels équipements photovoltaïques.
- Prévoir des détails limitant la corrosion galvanique entre métaux différents.

Livrables minimums :

- Plans de toiture
- Détails d'étanchéité
- Principe d'évacuation EP
- Notice matériaux et fixations
- Plan d'accès maintenance

5.9 Étude plomberie, sanitaires et ventilation

Prestations minimales attendues :

- Évaluer les besoins en eau selon fréquentation et usages.
- Dimensionner sanitaires, points d'eau, locaux du personnel et équipements associés selon le programme fonctionnel validé et les capacités d'accueil.
- Prévoir robinetteries robustes, économes et faciles à remplacer.

- Organiser les réseaux afin de faciliter l'isolement par zone, la maintenance et la détection de fuites.
- Dimensionner ventilation naturelle ou mécanique des espaces d'activités, bureaux, sanitaires, locaux techniques et rangements nécessitant un renouvellement d'air adapté.
- Prévoir siphons, regards, accès de curage et protections contre les odeurs.

Livrables minimums :

- Plans plomberie
- Schémas de principe
- Notes de dimensionnement
- Tableau des équipements
- Notice ventilation
- Plan des organes d'isolement

5.10 Étude électricité CFO/CFA, éclairage et sûreté

Prestations minimales attendues :

- Établir le bilan de puissance et vérifier l'alimentation disponible.
- Définir tableaux, protections, circuits, mise à la terre, parafoudre/surtensions et réserves de puissance.
- Sectoriser les commandes d'éclairage par usage pour éviter l'allumage inutile de l'ensemble du site.
- Réaliser les calculs d'éclairement des espaces pédagogiques, bureaux, circulations, sanitaires, locaux techniques, espaces extérieurs, parkings et accès.
- Assurer un niveau d'éclairage adapté aux usages, limiter l'éblouissement, faciliter la surveillance et maîtriser les nuisances lumineuses vers les riverains.
- Prévoir éclairage de sécurité et signalisation des évacuations.
- Étudier contrôle d'accès, vidéoprotection, sonorisation, réseau informatique, téléphonie, interphonie ou affichage si retenus dans le programme.
- Prévoir un repérage clair et des tableaux accessibles uniquement aux personnes autorisées.

Livrables minimums :

- Bilan de puissance
- Schémas unifilaires
- Plans CFO/CFA
- Études d'éclairement
- Tableau des niveaux/commandes
- Synoptique sûreté/communication
- CCTP et DPGF détaillés

5.11 Étude solaire et performance énergétique

Prestations minimales attendues :

- Établir une estimation des consommations par grands usages : éclairage, ventilation, informatique, équipements pédagogiques ou techniques, eau chaude éventuelle et auxiliaires.
- Rechercher en priorité la réduction des besoins par conception passive et pilotage.

- Étudier la faisabilité photovoltaïque en toiture ou ombrière : surfaces, structure, orientation, autoconsommation et maintenance.
- Vérifier les interfaces avec la toiture, l'étanchéité, la sécurité électrique et les accès maintenance.
- Comparer investissement, économies prévisionnelles, durée de vie et charges de maintenance.
- Prévoir comptage ou sous-comptage permettant un suivi annuel des consommations.

Livrables minimums :

- Bilan énergétique
- Étude de faisabilité photovoltaïque
- Schéma de principe
- Estimation économique
- Plan de comptage

5.12 Étude fonctionnelle des espaces pédagogiques et d'activités

Prestations minimales attendues :

- Recenser les activités pédagogiques et d'accompagnement prévues dans le CJA et préciser leurs besoins fonctionnels.
- Définir les capacités d'accueil, surfaces utiles, mobiliers, rangements et équipements nécessaires pour chaque espace.
- Définir les exigences de robustesse, entretien, acoustique, éclairage, ventilation et protection des parois et sols.
- Prévoir les réservations nécessaires aux équipements spécifiques qui seront confirmés lors de la programmation.
- Organiser les espaces pour permettre surveillance, accompagnement, accessibilité et évolution future des usages.
- Définir les conditions de nettoyage, de maintenance et de renouvellement des équipements et finitions.

Livrables minimums :

- Plan fonctionnel coté
- Tableau locaux / capacités / équipements
- Cahier de performances des espaces
- Plan des réservations et rangements
- Notice d'exploitation et maintenance

5.13 Étude des locaux d'accueil, administratifs et du personnel

Prestations minimales attendues :

- Définir l'organisation de l'accueil, du contrôle des accès et de l'orientation des usagers.
- Dimensionner bureaux, salles de réunion, espaces de confidentialité, archives, reprographie et besoins administratifs selon le programme validé.
- Définir les locaux du personnel, espaces de pause, sanitaires et rangements nécessaires.
- Traiter l'acoustique, la confidentialité, l'éclairage, la ventilation et l'ergonomie des postes de travail.
- Définir les principes de sûreté et de maîtrise des accès aux zones réservées au personnel.
- Prévoir des aménagements modulables et simples à maintenir.

- Coordonner les besoins informatiques, téléphoniques, électriques et de rangement avec l'aménagement intérieur.
- Vérifier l'accessibilité de l'accueil et des locaux ouverts au public.
- Prévoir les conditions d'entretien et de remplacement des équipements.

Livrables minimums :

- Plan d'aménagement fonctionnel
- Tableau des locaux administratifs
- Fiches équipements et mobiliers
- Notice acoustique / confidentialité
- Plan courants forts et faibles
- Plan accessibilité
- Notice maintenance

5.14 Étude des circulations, sanitaires et locaux de service

Prestations minimales attendues :

- Dimensionner les circulations en fonction des effectifs et des usages simultanés.
- Étudier la lisibilité des cheminements, la surveillance et les éventuels besoins de séparation des flux.
- Prévoir l'accessibilité des circulations, sanitaires et espaces communs.
- Définir escaliers, rampes, mains courantes, garde-corps, protections et traitements antidérapants nécessaires.
- Dimensionner les sanitaires et points d'eau et vérifier leur répartition au regard du programme.
- Définir les locaux ménage, déchets, stockage et techniques avec accès adapté à la maintenance.
- Étudier l'éclairage, la ventilation et la sécurité des circulations et locaux de service.

Livrables minimums :

- Plan des circulations
- Schéma des flux et contrôle d'accès
- Calcul effectifs / dégagements
- Plans sanitaires et locaux de service
- Plan accessibilité
- Plan éclairage / sécurité

5.15 Étude des espaces extérieurs et zones d'activités

Prestations minimales attendues :

- Définir les usages des espaces extérieurs : accès, attente, détente, activités, livraisons, maintenance et secours.
- Organiser les zones d'activités extérieures éventuelles selon les besoins validés par la Commune et le CJA.
- Définir les revêtements, pentes, drainage, ombrage et protections nécessaires pour un usage sûr par tous temps.
- Prévoir des aménagements accessibles et inclusifs lorsque techniquement possible.
- Étudier assises, plantations, clôtures, portillons, signalétique, éclairage et surveillance.
- Prévoir les conditions d'entretien des surfaces, plantations, mobiliers et équipements.

Livrables minimums :

- Plan d'aménagement extérieur
- Tableau des usages et équipements
- Plan sécurité / accessibilité
- Cahier des revêtements extérieurs
- Plan ombrage / mobilier / plantations

5.16 Étude VRD, parking, clôtures, accès et paysage

Prestations minimales attendues :

- Définir sens de circulation, entrée/sortie, zones de dépose, livraisons, accès maintenance et accès secours.
- Dimensionner stationnements voitures, PMR, deux-roues et cycles selon les besoins validés du CJA.
- Définir structures de chaussées et revêtements en fonction du trafic.
- Organiser cheminements piétons continus et protégés entre l'accès à la parcelle, le bâtiment existant, l'extension et les espaces extérieurs.
- Définir clôtures, portails, portillons, contrôle d'accès et fermeture sectorisée.
- Prévoir éclairage, signalétique horizontale/verticale, plantations et mobilier.
- Choisir des essences adaptées au climat, aux racines maîtrisées et à un entretien raisonnable.
- Coordonner VRD et hydraulique pour éviter toute stagnation.

Livrables minimums :

- Plan VRD
- Plan de circulation
- Plan de stationnement
- Coupes de voirie
- Plan clôtures/portails
- Plan paysage/mobilier
- Quantitatif

5.17 Accessibilité universelle

Prestations minimales attendues :

- Tracer la chaîne de déplacement depuis les places PMR et l'entrée de parcelle jusqu'à l'accueil, aux espaces d'activités, aux locaux administratifs ouverts au public et aux sanitaires accessibles.
- Vérifier pentes, ressauts, largeurs, espaces de manœuvre et portes.
- Prévoir sanitaires accessibles, espaces d'accueil adaptés et dispositifs permettant l'usage des locaux principaux par les personnes à mobilité réduite.
- Étudier contrastes visuels, signalétique, éclairage, repérage et lisibilité des cheminements.
- Supprimer ou traiter les obstacles en saillie et points de chute.
- Produire une notice détaillant toutes les dispositions retenues.

Livrables minimums :

- Plan accessibilité

- Notice accessibilité
- Détails de rampes/escaliers/sanitaires
- Tableau de conformité

5.18 Sécurité incendie, évacuation et secours

Prestations minimales attendues :

- Déterminer le classement des locaux et espaces recevant du public selon la réglementation applicable.
- Calculer effectifs et dégagements.
- Définir accès secours, voies utilisables, zones de rassemblement et dispositifs de coupure.
- Définir les moyens de secours et l'éclairage de sécurité en cohérence avec les prescriptions réglementaires.
- Coordonner la sécurité incendie avec la fermeture sectorisée et le contrôle d'accès.
- Intégrer les observations des organismes compétents avant DCE.

Livrables minimums :

- Notice sécurité
- Plans d'évacuation de conception
- Calcul effectifs/dégagements
- Plan accès secours
- Tableau des moyens de secours

5.19 Économie de la construction et coût global

Prestations minimales attendues :

- Établir à chaque phase un coût décomposé par composante et par lot.
- Séparer clairement base, options, variantes et provisions dans l'estimation et le DCE.
- Identifier les postes sensibles au fret, aux délais d'approvisionnement et à la disponibilité locale.
- Comparer plusieurs solutions quand un choix technique a un impact important sur investissement ou maintenance.
- Évaluer les charges d'exploitation majeures : énergie, eau, nettoyage, entretien courant, maintenance des installations et remplacement des équipements ou finitions sensibles.
- Mettre en place un tableau d'évolution de l'enveloppe depuis l'estimation initiale jusqu'au DCE.

Livrables minimums :

- Estimation par lot
- Métrés/quantités
- Tableau base/options
- Analyse variantes
- Tableau coût global
- Tableau d'évolution du budget

5.20 Planification de la phase études et préparation de la consultation

Prestations minimales attendues:

- Établir un planning directeur des études, diagnostics, validations, autorisations et de la consultation.
- Identifier les tâches critiques, dépendances et délais d'instruction susceptibles d'affecter la phase études.
- Coordonner les interfaces de conception entre architecture, structure, réseaux, VRD, fluides et équipements.
- Définir les jalons de validation du maître d'ouvrage jusqu'à la remise du DCE.
- Livrables minimums:

Planning directeur de la phase études

- Planning par phase de conception
- Matrice des interfaces de conception
- Liste des tâches critiques et jalons de validation
- Liste des tâches critiques

5.21 Contrôle technique en phase conception

Prestations minimales attendues:

- Définir les missions de contrôle nécessaires en fonction des caractéristiques du projet au stade conception.
- Organiser les échanges précoces avec les concepteurs afin de corriger les points à risque avant DCE.
- Intégrer les observations du contrôle technique dans les plans et pièces écrites de la phase études.
- Formaliser les prescriptions techniques et de sécurité à intégrer au DCE pour la future phase d'exécution.

Livrables minimums:

- Rapports et avis de contrôle en phase conception
- Tableau des observations et réponses apportées
- État de levée des observations avant finalisation du DCE
- Prescriptions techniques et de sécurité à intégrer au DCE

6. PHASES DE CONCEPTION ET NIVEAU DE DÉFINITION ATTENDU

Phase	Objectif	Livrables principaux
Diagnostic / Programme	Valider besoin, site, contraintes, programme fonctionnel, surfaces et risques.	Rapports de diagnostic, programme, schémas de flux, premières estimations et planning.
ESQ / Faisabilité	Comparer des scénarios d'implantation et arrêter un parti général.	Plan masse, principes architecturaux, note technique, coût comparatif, risques/avantages.
AVP / APS	Définir volumes, niveaux, accès, systèmes constructifs et principes techniques.	Plans/coupes/façades, notices techniques par discipline, estimation par lots.
APD	Figer le projet, les performances, les dimensionnements principaux, l'autorisation et le coût.	Plans détaillés, notices, notes de calcul principales, plan de financement et estimation consolidée.
PRO	Définir précisément les ouvrages afin d'éviter les ambiguïtés en consultation.	Plans techniques, détails, synthèse, quantités, spécifications, estimation définitive.
DCE	Permettre des offres comparables et contractuellement complètes.	CCTP par lot, DPGF/DQE, plans, calendrier, cadre mémoire technique, exigences essais/DOE.
ACT (phase ultérieure non financée)	Assistance éventuelle à l'analyse des offres, après la phase études financée.	Hors assiette de la présente demande FIP ; à chiffrer et financer séparément, le cas échéant.

7. EXIGENCES DE PRÉSENTATION DES LIVRABLES

- Chaque rapport comprendra une page de garde, une version, une date, les auteurs, un sommaire et une synthèse décisionnelle.
- Chaque hypothèse non vérifiée sera explicitement identifiée comme hypothèse et accompagnée de l'action nécessaire pour la lever.
- Chaque plan comportera nord, échelle, légende, repère de niveau, cartouche, indice et date.
- Tous les documents remis devront être cohérents entre eux ; les dimensions et surfaces seront identiques dans les plans, notices et estimations.
- Les documents financiers seront remis en PDF et tableur modifiable.
- Les plans seront remis en PDF et format natif compatible DWG/DXF ou équivalent.
- Les notes de calcul et études d'éclairement seront accompagnées des hypothèses et valeurs retenues.
- Les livrables de synthèse intégreront une matrice des risques et un tableau des arbitrages nécessaires.

8. CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DES ÉTUDES

Contrôle	Exigence
Coordination plans architecture/structure	Absence de conflits entre trames, poteaux, réservations, cloisons, hauteurs libres, ouvertures et équipements intégrés.
Coordination structure/fluides	Réservations et passages définis avant exécution.
Coordination VRD/hydraulique	Niveaux finis compatibles avec écoulement et exutoires.
Coordination éclairage/structure	Implantation et maintenance des luminaires compatibles avec plafonds, charpente, usages pédagogiques et circulations.
Coordination solaire/couverture	Charges, fixations, étanchéité, cheminements et sécurité intégrés.
Coordination accessibilité/sécurité	Cheminements accessibles ne compromettant ni évacuation ni contrôle d'accès.
Coordination quantitatifs/plans	Chaque poste significatif visible sur les plans apparaît dans l'estimation et le DCE.
Relecture croisée DCE	Suppression des contradictions entre CCTP, plans, DPGF et pièces administratives.

9. ENVELOPPE FINANCIÈRE DE RÉFÉRENCE DES ÉTUDES

Les missions de suivi de chantier (OPC) et de coordination SPS sont exclues du présent financement d'études préalables ; elles seront prévues avec la phase travaux.

Poste de l'estimation rectificative du 20/10/2026	Montant HT
BET étude et conseils / programmation	3 221 800 XPF
BET géotechnique	1 610 900 XPF
BET structure	1 933 080 XPF
BET contrôle	2 094 170 XPF
BET assainissement et hydraulique	1 610 900 XPF
BET fluide et solaire	2 094 170 XPF
Architecte	17 719 900 XPF
SOUS-TOTAL AVANT ÉTUDE COMPLÉMENTAIRE DIAGNOSTIQUE	30 284 920 XPF
Étude complémentaire diagnostique - 8 %	2 422 794 XPF
TOTAL PRÉVISIONNEL HT	32 707 714 XPF
TVA 13 %	4 252 003 XPF
TOTAL PRÉVISIONNEL TTC	**36 959 717 XPF**
Concours sollicité - FIP 2027 (80 %)	**29 567 774 XPF TTC**
Autofinancement - Commune de Papara (20 %)	**7 391 943 XPF TTC**

- Planning prévisionnel de la future opération établi à partir des études et des contraintes identifiées.
- Conditions d'entretien, garanties, essais et DOE décrites avant consultation.

Les missions de suivi de chantier (OPC) et de coordination SPS sont exclues du présent financement d'études préalables ; elles seront prévues avec la phase travaux.

12. CONCLUSION

La qualité de la phase études conditionne directement la maîtrise du coût et du calendrier de la rénovation et l'extension du CJA de Papara. Le présent cahier des charges impose donc une définition détaillée des besoins, des ouvrages, des performances et des interfaces. Il doit permettre d'aboutir à un APD puis à un DCE complets, réduisant les incertitudes techniques, les travaux supplémentaires et les difficultés d'exploitation futures.

13. VALIDATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Fait à Papara le : 24 octobre 2026

Pour la Commune de Papara

Le Maire / Maître d'ouvrage

MAIRIE DE PAPARA
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Polynésie française

MIKE TEISSIER

Le titulaire devra détailler son offre par mission, phase, intervenant, nombre de réunions, visites et livrables. Toute prestation nécessaire à la cohérence du projet mais non comprise dans l'offre devra être clairement signalée comme exclusion ou option afin d'éviter les ambiguïtés.

10. ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'OPÉRATION ET PÉRIMÈTRE DU FINANCEMENT SOLLICITÉ

Le tableau d'avancement ci-dessous est intégré au cahier des charges afin que le FIP puisse identifier clairement le niveau de maturité de l'opération. Les prestations mentionnées « À RÉALISER DANS LA PHASE ÉTUDES » sont précisément celles dont le financement est sollicité.

- PROGRAMME INITIAL : DÉFINI À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION. Le projet porte sur la rénovation et l'extension du CJA de Papara, avec un bâtiment neuf d'environ 300 m², un bâtiment existant d'environ 1 000 m² à rénover et des aménagements extérieurs. Le programme fonctionnel détaillé sera consolidé dans la phase études.
- CAHIER DES CHARGES DE LA PHASE ÉTUDES : FINALISÉ. Le présent document constitue la pièce technique de référence de la demande de financement FIP pour les études.
- ESTIMATION FINANCIÈRE DE LA PHASE ÉTUDES : MISE EN CONCORDANCE. L'estimation rectificative du 20/10/2026, issue de l'estimation initiale du 18/09/2026, constitue la base financière actualisée du présent cahier des charges. Le montant prévisionnel est arrêté à 32 707 714 XPF HT, soit 36 959 717 XPF TTC, conformément aux montants soumis au conseil municipal dans le projet de délibération n° 2026-57 du 24/10/2026. Le plan de financement prévisionnel retient un concours FIP 2027 de 80 %, soit 29 567 774 XPF TTC, et un autofinancement communal de 20 %, soit 7 391 943 XPF TTC, sous réserve de l'assiette des dépenses finalement reconnues éligibles par les services instructeurs.
- RÉFÉRENCE FONCIÈRE : IDENTIFIÉE. La parcelle BI 128 est mentionnée dans le document de référence ; les vérifications de limites, servitudes et contraintes seront consolidées dans la phase études.
- RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE, ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC : À RÉALISER DANS LA PHASE ÉTUDES FINANCÉE. Ces prestations constituent des livrables de démarrage de la mission.
- ÉTUDES GÉOTECHNIQUE, HYDRAULIQUE, ASSAINISSEMENT, STRUCTURE, FLUIDES, ÉLECTRICITÉ ET SOLAIRE : À RÉALISER DANS LA PHASE ÉTUDES FINANCÉE selon le détail du chapitre 5.
- ÉTUDES ARCHITECTURALES ET APD : À PRODUIRE DANS LA PHASE ÉTUDES FINANCÉE. L'APD constitue un résultat attendu de la présente mission et non une pièce préalable manquante.
- AUTORISATIONS ET DOSSIERS RÉGLEMENTAIRES : EN COURS DE PRÉPARATION / À CONSTITUER À PARTIR DES ÉTUDES. Les pièces techniques seront produites au niveau d'avancement nécessaire par l'équipe de conception.
- PRO / DCE : À PRODUIRE À L'ISSUE DE LA PHASE ÉTUDES. Le dossier devra permettre une consultation ultérieure des entreprises avec plans, CCTP, quantitatifs, estimations et planning cohérents.

11. RÉSULTATS ATTENDUS À L'ISSUE DE LA PHASE ÉTUDES FINANCÉE

- Programme fonctionnel validé par la Commune.
- Maîtrise foncière et implantation sécurisées.
- Études de sol et hydraulique intégrées dans les choix techniques.
- Plans APD cohérents, suffisamment cotés et complets.
- Sécurité et accessibilité traitées et documentées.
- Estimation APD détaillée et compatible avec le plan de financement.
- Risques et aléas résiduels identifiés avec provisions justifiées.
- DCE comprenant tous les lots nécessaires et aucune interface majeure non traitée.

2026- 4343

Fonds intercommunal de péréquation

ÉTUDE D'IMPACT PLURIANNUEL DES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT

liées aux opérations exceptionnelles d'investissement

Articles L. 1611-9 et D. 1611-35 du Code général des collectivités territoriales

COLLECTIVITÉ :	Commune de Papara
INTITULÉ DU PROJET :	RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA
SECTEUR CONCERNÉ :	Études – études préalables à la rénovation et à l'extension d'un bâtiment communal
PARCELLE :	BI 128

1. Cadre juridique et vérification du seuil réglementaire

L'article L. 1611-9 du CGCT prévoit la présentation d'une étude relative à l'impact pluriannuel sur les dépenses de fonctionnement pour les opérations exceptionnelles d'investissement dépassant le seuil fixé par voie réglementaire. L'article D. 1611-35 précise que, pour les communes dont la population est comprise entre 5 000 et 14 999 habitants, ce seuil correspond à 100 % des recettes réelles de fonctionnement de l'exercice budgétaire.

Les situations budgétaires du Budget principal 2026, éditées le 21 août 2026, sont retenues comme base financière de référence de la présente étude. En section de fonctionnement, les crédits votés s'élèvent à 1 328 844 896 XPF en dépenses et à 1 328 844 896 XPF en recettes. Après neutralisation des opérations d'ordre (40 632 584 XPF) et de l'excédent de fonctionnement reporté (146 058 331 XPF), les recettes réelles de fonctionnement retenues pour l'appréciation du seuil réglementaire s'établissent à 1 142 153 981 XPF.

Section / donnée	Reports	Crédits votés 2026	Total de référence
Fonctionnement – dépenses	—	1 328 844 896 XPF	1 328 844 896 XPF
Fonctionnement – recettes	—	1 328 844 896 XPF	1 328 844 896 XPF
Investissement – dépenses	278 525 823 XPF	217 695 664 XPF	496 221 487 XPF
Investissement – recettes	249 959 458 XPF	586 552 006 XPF	836 511 464 XPF
Dont excédent d'investissement reporté (001)	—	451 868 974 XPF	451 868 974 XPF
Recettes Réelles de Fonctionnement (base seuil)	—	—	**1 142 153 981 XPF**

A titre de repère, le coût TTC de la seule phase études (36 959 717 XPF) représente 7,4 % du montant total des crédits et reports disponibles en dépenses d'investissement au Budget principal 2026 (496 221 487 XPF) et 3,2 % des recettes réelles de fonctionnement 2026. La présente étude d'impact porte exclusivement sur la phase études sollicitée au FIP 2027.

Seuil réglementaire applicable	1 142 153 981 XPF
Coût de la phase études FIP 2027 (TTC)	36 959 717 XPF
Concours FIP sollicité – 80 %	29 567 774 XPF
Autofinancement Commune – 20 %	7 391 943 XPF
Poids de la phase études / RRF 2026	3,2 %

Le coût de la seule phase études demeure très inférieur au seuil réglementaire ci-dessus. Les dépenses de travaux futurs ne sont pas intégrées à la présente étude d'impact, la demande de concours FIP 2027 portant exclusivement sur les études.

2. Présentation de l'opération

Le Centre des Jeunes Adolescents (CJA) de Papara est un équipement communal construit dans les années 1980. Il accueille en moyenne environ 25 jeunes par an, avec un effectif susceptible d'évoluer selon les années et les besoins d'accompagnement.

Le centre s'adresse principalement à des jeunes présentant un parcours scolaire fragile et nécessitant une approche pédagogique pratique et préprofessionnelle.

Le projet comprend la rénovation d'environ 1 000 m² de bâtiment existant et la création d'environ 300 m² de surfaces nouvelles, notamment afin d'aménager un nouvel espace de classe / atelier. La programmation doit étudier le développement d'activités autour de la sculpture et, plus largement, des métiers d'art, en s'inspirant notamment de l'expérience du Centre des Métiers d'Art de Papeete.

2.1 Échéancier de la phase études

- M0 : notification, réunion de démarrage, collecte des données et validation du programme.
- M0 à M2 : relevés, diagnostics, études techniques prioritaires et investigations.
- M1 à M3 : faisabilité / ESQ / APS et coordination architecte – bureaux d'études.
- M3 à M5 : APD, estimation consolidée, sécurité, accessibilité et arbitrages du maître d'ouvrage.
- M5 à M7 : PRO / DCE et finalisation des pièces nécessaires à la consultation ultérieure des entreprises.

3. Modalités de financement de la phase études

Financeur	Taux	Montant prévisionnel TTC
FIP 2027 sollicité	80 %	29 567 774 XPF
Commune de Papara	20 %	7 391 943 XPF
TOTAL PHASE ÉTUDES	**100 %**	**36 959 717 XPF**

La phase études est prévue sans recours à l'emprunt. Le plan prévisionnel porte exclusivement sur les études, pour un montant de 36 959 717 XPF TTC : concours FIP 2027 sollicité à 80 %, soit 29 567 774 XPF TTC, et autofinancement communal de 20 %, soit 7 391 943 XPF TTC. Les dépenses de travaux futurs sont hors périmètre de la présente demande.

4. Impact pluriannuel sur les dépenses de fonctionnement

4.1 Impact directement lié à la phase études financée au titre du FIP 2027

La phase études est une dépense d'investissement qui ne crée ni nouvel équipement en exploitation ni dépense récurrente décaissable de fonctionnement identifiée. Elle est pilotée par les agents déjà en poste. Le traitement comptable des frais d'études (intégration à l'opération future ou éventuelles écritures d'ordre) sera précisé selon la suite donnée au projet.

Nature de l'impact	2027	2028	2029	Observation
Intérêts d'emprunt	0	0	0	Aucun emprunt identifié pour la phase études.
Charges de personnel supplémentaires	0	0	0	Agents communaux déjà rémunérés sur le budget de fonctionnement.
Entretien / maintenance	0	0	0	Aucun nouvel équipement mis en service par la seule phase études.
Fluides	0	0	0	Sans objet pour la phase études.
Prestations récurrentes de fonctionnement	0	0	0	Les prestations d'études sont imputées en investissement.
TOTAL IMPACT RÉCURRENT ADDITIONNEL	0	0	0	Impact récurrent nul pour la phase études.

4.2 Incidences de fonctionnement à anticiper après réalisation future des travaux

Les travaux ne font pas l'objet de la présente demande FIP 2027. Leur impact financier récurrent dépendra des choix techniques, du dimensionnement définitif, du mode d'exploitation et du calendrier de mise en service. Il sera chiffré et actualisé au stade APD, avant l'engagement de la phase travaux. Les principaux postes à intégrer sont les suivants :

Poste	Impact à anticiper / méthode de traitement
Fluides et énergie	Électricité, eau, ventilation/climatisation éventuelle des locaux rénovés et de l'extension.
Entretien et maintenance	Entretien du bâtiment, des ateliers, des équipements et des aménagements extérieurs.
Consommables pédagogiques	Matériaux et consommables liés aux activités pratiques et préprofessionnelles, notamment aux ateliers de sculpture ou métiers d'art selon le programme retenu.
Personnel	Aucune création de poste communal n'est retenue à ce stade dans le scénario de base. Les besoins pédagogiques et d'encadrement seront précisés avec les partenaires compétents.
Recettes	Aucune recette nouvelle n'est intégrée dans le scénario de base. Les partenariats ou concours éventuels ne sont pas comptabilisés tant qu'ils ne sont pas formalisés.

5. Recettes brutes prévisionnelles générées par l'investissement

La phase études ne génère aucune recette de fonctionnement. Aucune recette nouvelle n'est donc retenue dans la projection 2027-2029. Les éventuelles recettes ou participations liées au fonctionnement futur de l'équipement ne pourront être intégrées qu'après définition du mode d'exploitation et adoption des décisions correspondantes.

6. Conclusion

Au stade de la demande FIP 2027, aucune charge supplémentaire décaissable de fonctionnement n'est identifiée pour la seule phase études, hors éventuelles écritures comptables d'ordre. Les impacts récurrents de la future rénovation (entretien, fluides, personnel et équipements) seront chiffrés à l'issue de l'APD, avant l'engagement de la phase travaux.

Papara le, 24 octobre 2026

MAIRIE DE PAPARA
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Tahiti-Polynésie française

Le Maire

Mike TEISSIER

Fonds intercommunal de péréquation
NOTE DESCRIPTIVE DU PROJET

COLLECTIVITE : Commune de Papara

INTITULE DU PROJET : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA

SECTEUR CONCERNE : Études – études préalables à la rénovation et à l'extension d'un bâtiment communal

1. État des lieux / Contexte

1.1 Problèmes rencontrés justifiant la réalisation de l'opération

Le Centre des Jeunes Adolescents (CJA) de Papara est un équipement communal à vocation éducative et préprofessionnelle, dont les bâtiments ont été construits dans les années 1980. Il accueille principalement des jeunes présentant un parcours scolaire fragile, rencontrant des difficultés dans les apprentissages classiques ou nécessitant une approche pédagogique davantage pratique, progressive et adaptée.

La Commune de Papara prépare aujourd'hui la rénovation et l'extension du CJA afin d'améliorer durablement les conditions d'accueil, d'enseignement et d'accompagnement de ces jeunes. L'opération combine la requalification d'un bâtiment existant d'environ 1 000 m² et la création d'environ 300 m² de surfaces nouvelles. Une phase d'études complète est nécessaire pour préciser le programme fonctionnel, diagnostiquer l'existant, sécuriser les solutions structurelles et techniques, intégrer les contraintes de la parcelle BI 128 et disposer d'un coût fiable avant l'engagement de la phase travaux.

Constats photographiques de l'état existant (visite du 19 juin 2026)

Les photographies jointes en annexe 4 rendent visibles plusieurs points de vigilance qui motivent la réalisation de diagnostics et d'études préalables :

- Corrosion apparente de profilés et d'assemblages métalliques sous plusieurs couvertures, ainsi que des ouvertures visibles en périphérie de toiture.
- Altérations des peintures, enduits et parois à proximité de certaines couvertures et circulations extérieures.
- Dégradations visibles de certains éléments de couverture, de leurs supports et des finitions des locaux et circulations.
- Vieillissement et altérations apparentes de certains ateliers et façades, à caractériser par un relevé complet.

Ces observations résultent d'un examen visuel des clichés et ne constituent pas un diagnostic structurel, sanitaire ou de sécurité. Leur portée, leurs causes et les mesures correctives devront être établies par les études techniques financées dans le cadre de la présente demande.

1.2 Données chiffrées pour le secteur ou le service concerné

- Parcelle de référence : BI 128.
- Période de construction des bâtiments existants : années 1980.
- Effectif moyen accueilli : environ 25 jeunes par année, avec un effectif susceptible d'évoluer d'une année à l'autre selon les orientations et les besoins d'accompagnement.
- Public accueilli : adolescents et jeunes présentant notamment des fragilités dans leur parcours scolaire et bénéficiant d'un accompagnement à dominante pratique et préprofessionnelle.
- Bâtiment neuf / extension : environ 300 m², incluant notamment la création d'un nouvel espace de classe / atelier.
- Bâtiment existant à rénover : environ 1 000 m².
- Aménagements extérieurs associés : à préciser et consolider durant les études.
- Enveloppe actualisée de la phase études : 32 707 714 XPF HT, soit 36 959 717 XPF TTC, comprenant une étude complémentaire diagnostique de 8 % (2 422 794 XPF HT), sur la base de l'estimation rectificative du 20 octobre 2026 établie en accord avec l'architecte (visa officiel à recueillir).
- Les documents graphiques joints en annexes 1 et 3 proviennent du dossier cartographique numérisé communiqué par la Commune ; ils identifient la parcelle BI 128 et le site du CJA.
- L'annexe 2 comporte un agrandissement de repérage de la parcelle BI 128. L'extrait cadastral officiel reste à fournir et le document graphique ne s'y substitue pas.

1.3 Mode de fonctionnement et d'organisation actuel

Le CJA assure actuellement l'accueil et l'accompagnement d'un effectif moyen d'environ 25 jeunes. Son fonctionnement repose sur une pédagogie adaptée, privilégiant une approche concrète et pratique afin de remobiliser les jeunes dans leur parcours, de développer leurs compétences et de favoriser leur orientation vers des apprentissages préprofessionnels. Les locaux existants, construits dans les années 1980, nécessitent désormais une rénovation et une adaptation aux usages actuels.

La phase études doit préciser les besoins pédagogiques et fonctionnels, les flux, les capacités d'accueil, les conditions d'exploitation, de maintenance et de continuité de fonctionnement afin de sécuriser la conception et le futur chantier.

2. Objectif(s) à atteindre

2.1 Objectif(s) du secteur concerné

Améliorer durablement les conditions d'accueil, de sécurité, d'apprentissage et d'accompagnement des jeunes reçus au CJA, tout en renforçant la vocation éducative et préprofessionnelle du centre. Le projet vise également à diversifier les supports pédagogiques proposés aux jeunes, notamment par le développement d'activités pratiques et de découverte des métiers, afin de favoriser la remobilisation, l'acquisition de savoir-faire et la construction progressive d'un projet d'orientation.

2.2 Objectif(s) de l'opération

- Valider le besoin et le programme fonctionnel détaillé.
- Diagnostiquer précisément le bâtiment existant et identifier les éléments à conserver, renforcer, rénover ou remplacer.
- Adapter les locaux à un effectif moyen d'environ 25 jeunes, tout en permettant une évolution raisonnable de la capacité d'accueil.
- Créer, dans le cadre de l'extension, un nouvel espace de classe / atelier destiné à diversifier les activités pédagogiques et préprofessionnelles.
- Étudier la possibilité de développer, sur le modèle ou à partir de l'expérience du Centre des Métiers d'Art de Papeete, des ateliers autour de la sculpture et, plus largement, d'autres pratiques relevant des métiers d'art, dont le contenu précis sera défini au stade de la programmation pédagogique.
- Sécuriser le foncier, l'implantation, les contraintes du site et les interfaces.
- Réaliser les études techniques nécessaires avant tout engagement des travaux.
- Produire un APD cohérent, chiffré et validé par la Commune.
- Préparer les autorisations et pièces réglementaires nécessaires.
- Produire un PRO/DCE complet permettant une consultation ultérieure des entreprises.

3. Modalités de fonctionnement du service

3.1 Personnel

Le pilotage et le suivi de la phase études sont assurés par la Commune de Papara. Deux agents communaux sont principalement mobilisés pour cette opération :

- La Direction des Ressources (DR), par le biais du Directeur des Ressources, assure le pilotage administratif, budgétaire et financier de l'opération, le montage et le suivi de la demande FIP, la coordination avec les services communaux ainsi que le suivi des procédures de commande publique liées aux études.
- La Direction générale des services (DGS) par le biais du chargé de mission, assure la coordination opérationnelle du projet, le suivi du programme, la liaison avec l'architecte, les bureaux d'études et les services concernés, ainsi que le suivi des livrables et du calendrier de la phase études.

Ces missions sont exercées dans le cadre de leurs fonctions habituelles. La phase études n'entraîne donc ni création de poste, ni recrutement supplémentaire, ni charge de personnel nouvelle spécifiquement imputable à l'opération. Les rémunérations des agents concernés demeurent supportées par le budget de fonctionnement de la Commune et ne sont pas intégrées aux dépenses d'études faisant l'objet de la demande de concours FIP.

3.2 Tarification et équilibre financier du service

Sans incidence directe sur la présente demande portant sur des études préalables. Le plan de financement de la phase études est présenté au point 6.

4. Objet de l'opération (sur la base des études réalisées au stade de l'avant-projet)

4.1 Description de l'opération

- Rénovation et extension du CJA de Papara comprenant, au stade du programme de référence :
- la rénovation d'environ 1 000 m² de bâtiment existant, construit dans les années 1980 ;
- la création d'environ 300 m² de surfaces nouvelles ;
- la création d'un nouvel espace de classe / atelier permettant de développer des activités pédagogiques pratiques et préprofessionnelles, notamment dans le champ de la sculpture et d'autres métiers d'art à préciser lors de la programmation ;
- l'adaptation des locaux aux besoins d'un effectif moyen d'environ 25 jeunes, avec possibilité d'évolution des effectifs ;

- les aménagements extérieurs associés, à préciser et consolider durant les études.

Les photographies de l'état actuel sont regroupées en annexe 4, par familles de désordres visibles (couvertures et structures métalliques) puis par zones d'activité, façades et circulations extérieures.

4.2 Choix technique et technologique retenu

Aucun choix constructif définitif n'est arrêté à ce stade. La phase études devra comparer et justifier les solutions au regard de l'état réel du bâtiment, du site, du climat, de la durabilité, de la sécurité, de l'accessibilité, de la maintenance, des coûts d'exploitation et de la disponibilité des matériaux et équipements.

4.3 Modalités d'organisation et de fonctionnement

La conception sera menée de manière coordonnée entre l'architecte, les BET, les intervenants de contrôle/sécurité et les services communaux concernés. Une attention particulière sera portée à la définition du programme pédagogique du nouvel espace de classe / atelier. La Commune souhaite notamment s'appuyer sur l'expérience du Centre des Métiers d'Art de Papeete afin d'identifier les besoins fonctionnels et techniques permettant d'envisager des activités de sculpture et, plus largement, d'autres pratiques relevant des métiers d'art. Cette orientation devra être précisée et validée au cours de la phase de programmation. Chaque phase fera l'objet d'une présentation au maître d'ouvrage, d'arbitrages et d'une validation avant passage à la phase suivante.

5. Modalités de réalisation de l'opération

5.1 Échéancier prévisionnel mensuel de réalisation tenant compte des délais de procédure et d'exécution

- M0 : réunion de démarrage, collecte des données et validation du programme initial.
- M0 à M1 : relevés, état des lieux, topographie/diagnostics, collecte des réseaux et contraintes.
- M1 à M2 : études géotechniques, hydrauliques/assainissement et investigations techniques prioritaires.
- M1 à M3 : ESQ / faisabilité / APS et coordination architecte-BET.
- M3 à M5 : APD, conception détaillée, sécurité/accessibilité et estimation consolidée.
- M4 à M6 : préparation et dépôt des dossiers réglementaires selon les besoins.
- M5 à M7 : PRO / DCE et finalisation des pièces de consultation.

5.2 Mode opératoire

Les prestations d'études seront confiées selon les procédures de commande publique applicables à la Commune de Papara. Les marchés ou bons de commande seront engagés uniquement après respect des règles de non- commencement et des conditions attachées au financement. Le maître d'ouvrage assurera la coordination, les réunions de validation et la réception des livrables.

6. Budget

6.1 Coût et plan prévisionnel de financement

6.1.1 Coût global de l'opération

La présente demande de subvention porte exclusivement sur la phase études, pour un montant prévisionnel de 32 707 714 XPF HT, soit 36 959 717 XPF TTC. Ce montant comprend l'étude complémentaire diagnostique de 8 %, soit 2 422 794 XPF HT. Les travaux futurs ne sont pas compris dans la présente demande de concours.

6.1.2 Taux de financement applicable

80 % au titre de la catégorie « Études » de l'AAP FIP 2027, sous réserve de l'instruction du dossier et de la décision attributive. La demande porte exclusivement sur les dépenses de la phase études.

6.1.3 Plan prévisionnel de financement incluant les autres demandes de financement sollicitées ou obtenues

- FIP sollicité (80 %) : 29 567 774 XPF TTC.
- Autofinancement Commune de Papara (20 %) : 7 391 943 XPF TTC.
- TOTAL PHASE ÉTUDES : 36 959 717 XPF TTC, soit 32 707 714 XPF HT.
- Les travaux futurs sont exclus de la présente demande de financement.

6.2 Ventilation prévisionnelle des dépenses par poste (montants HT)

L'échéancier prévisionnel des études est présenté au point 5.1. Les montants ci-dessous correspondent à la ventilation technique de l'estimation rectificative du 20 octobre 2026.

- BET étude et conseils / programmation : 3 221 800 XPF HT.
- BET géotechnique : 1 610 900 XPF HT.
- BET structure : 1 933 080 XPF HT.
- BET contrôle : 2 094 170 XPF HT.
- BET assainissement et hydraulique : 1 610 900 XPF HT.
- BET fluide et solaire : 2 094 170 XPF HT.
- Architecte : 17 719 900 XPF HT.

- Étude complémentaire diagnostique – 8 % : 2 422 794 XPF HT.
- **TOTAL PHASE ÉTUDES: 32 707 714 XPF HT.**

6.3 Modalités d'amortissement de l'opération

Conformément à la délibération n° 2025-58 du 23 octobre 2025 fixant les durées d'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles au budget principal et aux budgets annexes, la méthode d'amortissement appliquée est la méthode linéaire, sans application du prorata temporis.

Au regard du plan d'amortissement communal appliqué aux frais d'études comptabilisés au compte 2031, la durée de référence est de 5 ans pour les frais d'études qui seraient effectivement amortissables. Le traitement comptable définitif dépendra toutefois du devenir du projet et du rattachement éventuel des frais d'études aux travaux réalisés. À titre purement indicatif, 32 707 714 XPF HT amortis sur 5 ans représenteraient 6 541 543 XPF par an pendant quatre ans puis 6 541 542 XPF la cinquième année. Ces écritures d'ordre éventuelles ne constituent pas une nouvelle charge de fonctionnement décaissable ; le montant définitif et la date de départ seront à confirmer par le service comptable.

Périmètre de financement : les missions OPC (suivi du chantier) et CSPS sont exclues du présent dossier d'études préalables ; elles relèveront de la phase travaux et de son financement distinct.

ANNEXES À LA NOTE DESCRIPTIVE
RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA

Les annexes présentent les documents cartographiques communiqués pour le site du CJA et une sélection de photographies datées du 19 juin 2026, mettant en évidence les points nécessitant un diagnostic technique approfondi. Les pièces officielles non fournies sont identifiées ci-après.

N°	**Désignation de l'annexe**
Annexe 1	Plan de situation générale de l'opération – extrait cartographique fourni
Annexe 2	Repérage détaillé de la parcelle BI 128 – extrait cadastral officiel à compléter
Annexe 3	Vue aérienne et document cartographique du site – extrait du dossier fourni
Annexe 4	Photographies des bâtiments, couvertures et désordres visibles – 19 juin 2026
Annexe 5	Justificatif de maîtrise foncière de la parcelle BI 128 – pièce en attente

NB : les documents de localisation transmis contiennent une représentation graphique de BI 128, mais ne remplacent ni un extrait cadastral officiel ni une pièce de maîtrise foncière.

ANNEXE 1

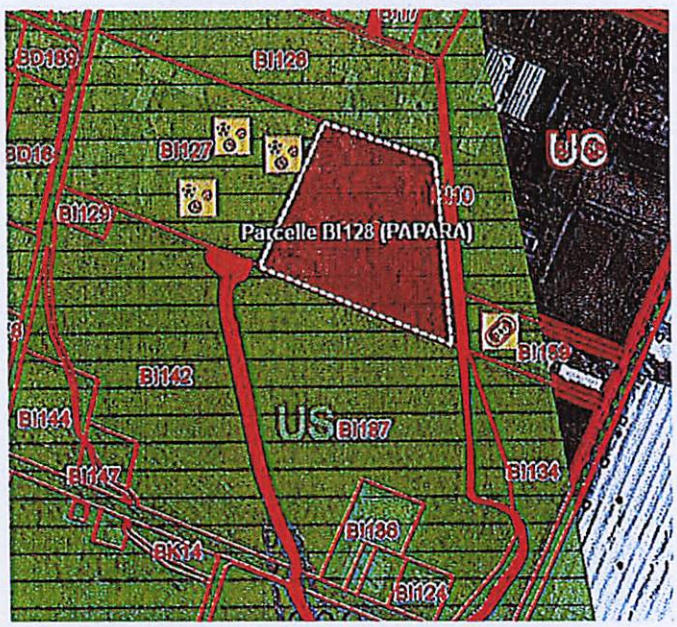
PLAN DE SITUATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128



Document cartographique transmis par la Commune – PDF « DOC211026-21102026105105 », page 6. Le site du CJA est repéré dans la parcelle désignée « BI 128 (PAPARA) ».

Repérage de l'emprise du projet



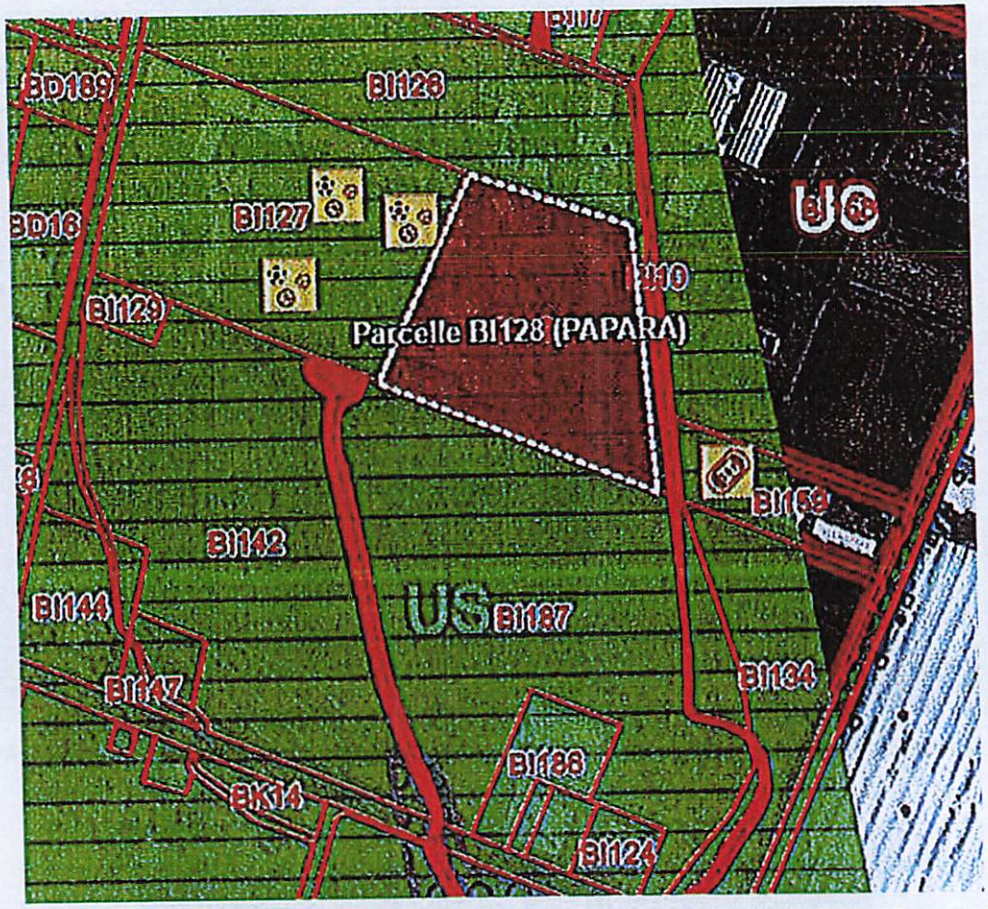
Agrandissement du secteur repéré sur le plan ci-dessus. Lecture indicative : l'emprise réglementaire définitive reste à confirmer par les pièces cadastrales officielles.

ANNEXE 2

REPÉRAGE PARCELLAIRE – BI 128

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128

Extrait agrandi du document cartographique communiqué



Sur le document fourni, une emprise entourée d'un tracé clair est légendée « Parcelle BI 128 (PAPARA) ». Cet agrandissement facilite la localisation de l'opération mais n'a pas valeur d'extrait cadastral délivré par la Direction des affaires foncières.

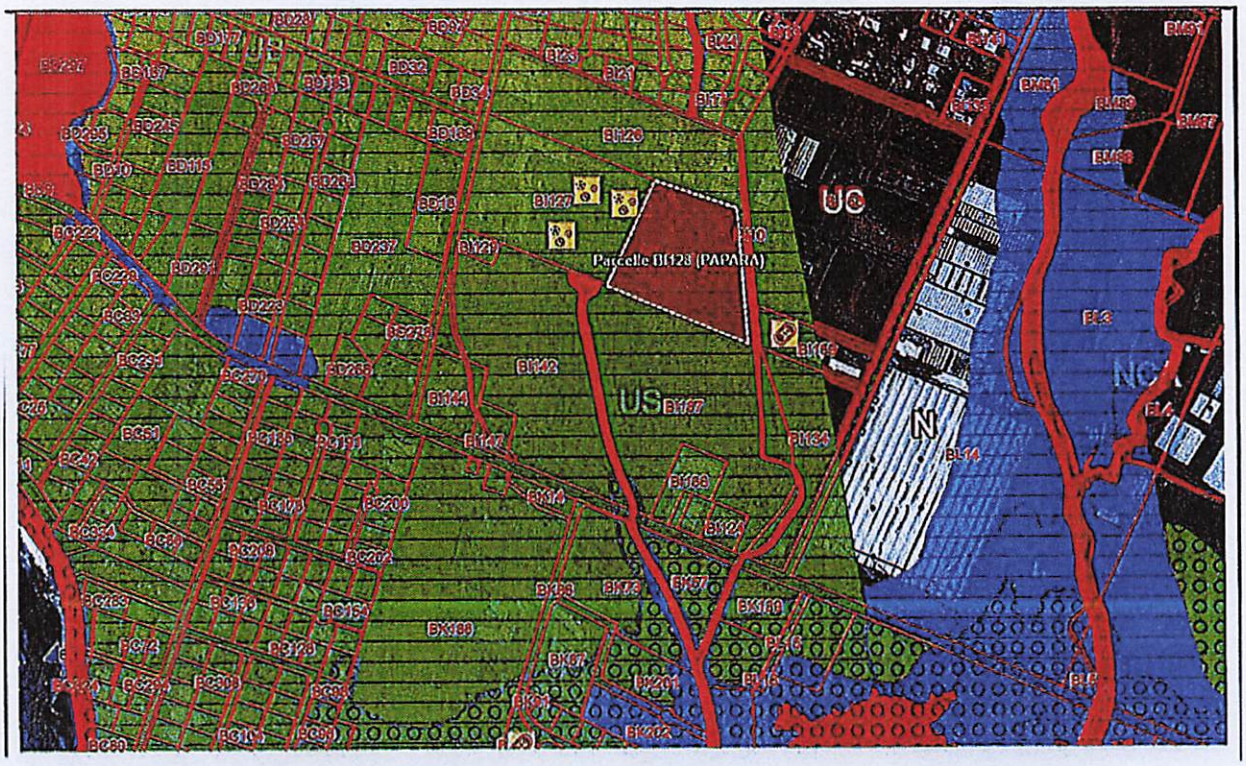
EXTRAIT CADASTRAL OFFICIEL : À TRANSMETTRE

Selon la note transmise en annexe 2 du document numérisé (page 7), la Commune de Papara avait sollicité l'ouverture et l'habilitation d'un compte professionnel sur la plateforme OTIA auprès de la Direction des affaires foncières (DAF). La pièce officielle correspondant à BI 128 demeure à joindre sous réserve de son obtention.

ANNEXE 3

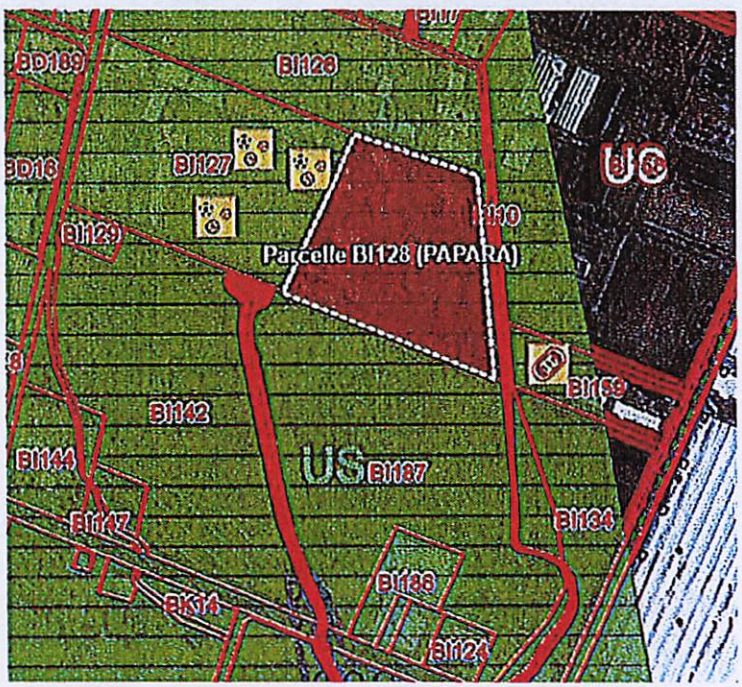
VUE AÉRIENNE / ORTHOPHOTOGRAPHIE DU SITE

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128



Vue du site transmise dans le document numérisé – page 8. Le fond aérien comprend une superposition cartographique et le repérage de la parcelle BI 128.

Détail du secteur concerné par l'opération



La délimitation de l'emprise et l'implantation de la future extension seront précisées par les études de maîtrise d'œuvre. Source : extrait du plan fourni, sans ajout de coordonnées non vérifiées.

ANNEXE 4

PHOTOGRAPHIES DE L'ÉTAT ACTUEL DU CJA

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128

A. Couvertures et structures métalliques — altérations visibles prioritaires



Photo 01 — Corrosion apparente d'une poutre métallique et marques d'oxydation en sous-face de couverture.
Source : IMG20260619090734.jpg – prise de vue du 19/06/2026



Photo 02 — Altération et perte apparente de matière sur un profilé métallique : point prioritaire du diagnostic.
Source : IMG20260619091357.jpg – prise de vue du 19/06/2026

ANNEXE 4

PHOTOGRAPHIES DE L'ÉTAT ACTUEL DU CJA

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128

B. Couvertures et parois adjacentes — infiltrations possibles à diagnostiquer



Photo 03 — Jours en périphérie de toiture, enduits altérés et fissuration visible du mur adjacent.
Source : IMG20260619091459.jpg – prise de vue du 19/06/2026



Photo 04 — Discontinuité visible entre le bord de la couverture et la paroi : étanchéité à examiner.
Source : IMG20260619090730.jpg – prise de vue du 19/06/2026

ANNEXE 4

PHOTOGRAPHIES DE L'ÉTAT ACTUEL DU CJA

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128

C. Assemblages et ateliers — vérifications techniques et fonctionnelles

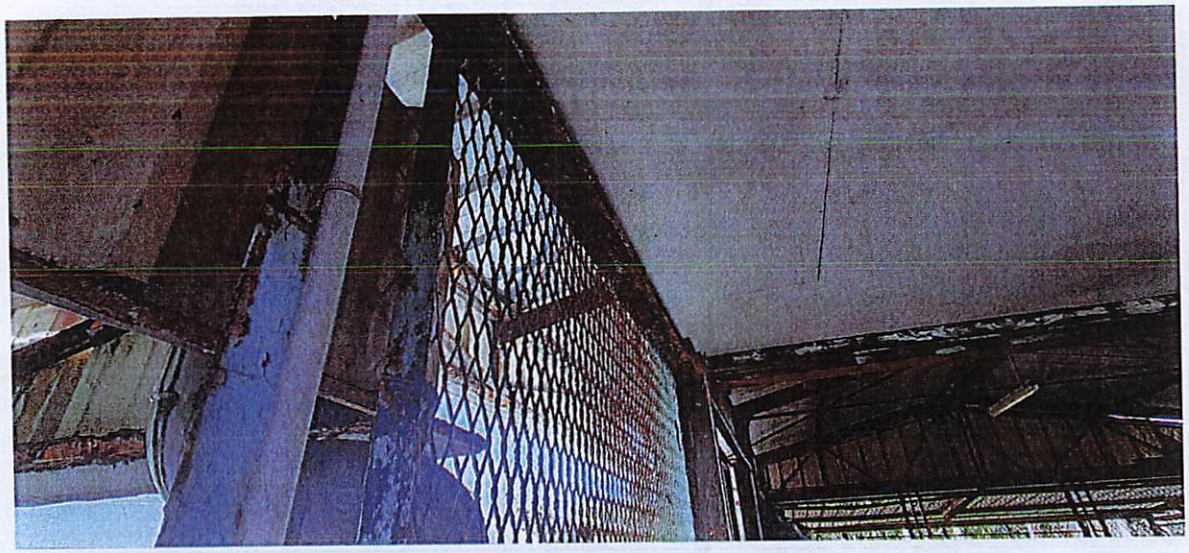


Photo 05 — Oxydation visible des cadres métalliques et dégradation des jonctions sous toiture.
Source : IMG20260619091146.jpg – prise de vue du 19/06/2026

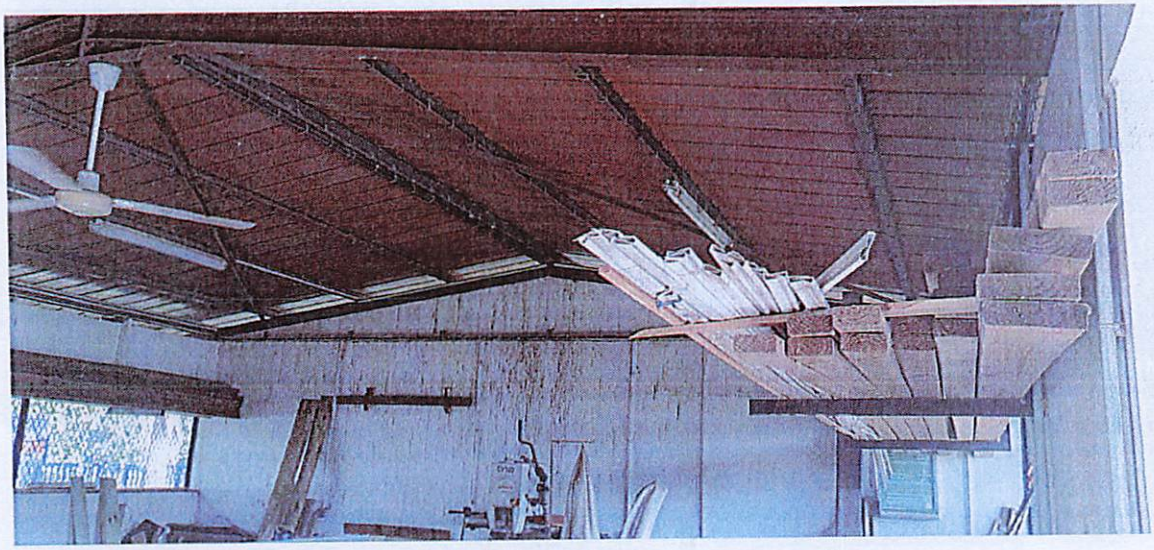


Photo 06 — Atelier : vue des éléments de charpente, des équipements et des stockages suspendus.
Source : IMG20260619091308.jpg – prise de vue du 19/06/2026

ANNEXE 4

PHOTOGRAPHIES DE L'ÉTAT ACTUEL DU CJA

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128

D. Bâtiments et circulations — repérage général du site

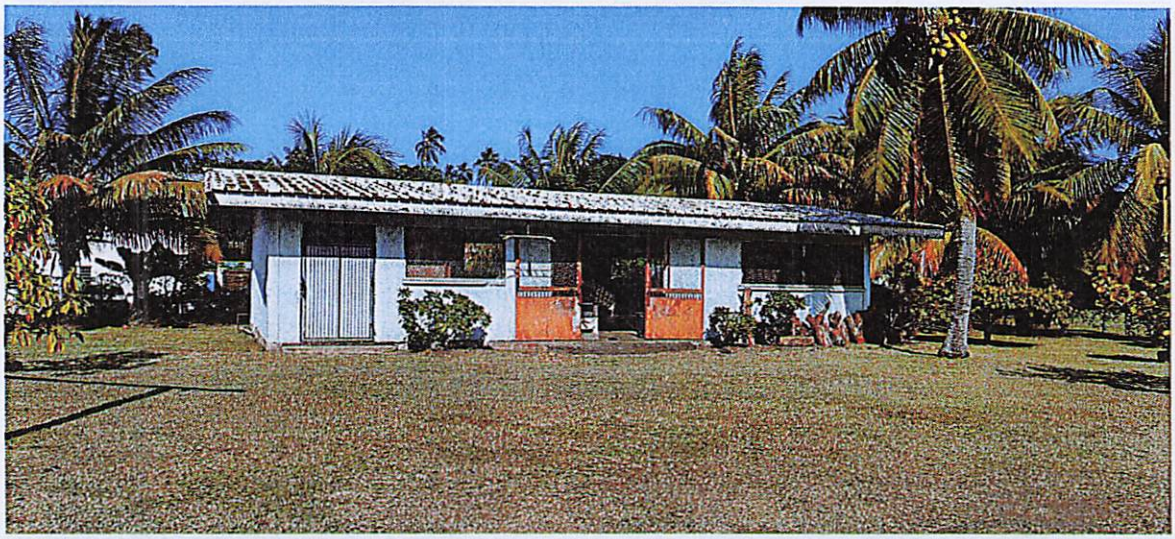


Photo 07 — Vue générale d'un bâtiment existant du CJA de Papara.
Source : IMG20260619090604.jpg – prise de vue du 19/06/2026



Photo 08 — Coursive et circulations extérieures desservant les locaux.
Source : IMG20260619090714.jpg – prise de vue du 19/06/2026

ANNEXE 4

PHOTOGRAPHIES DE L'ÉTAT ACTUEL DU CJA

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128

E. Locaux et façades — points de vigilance complémentaires

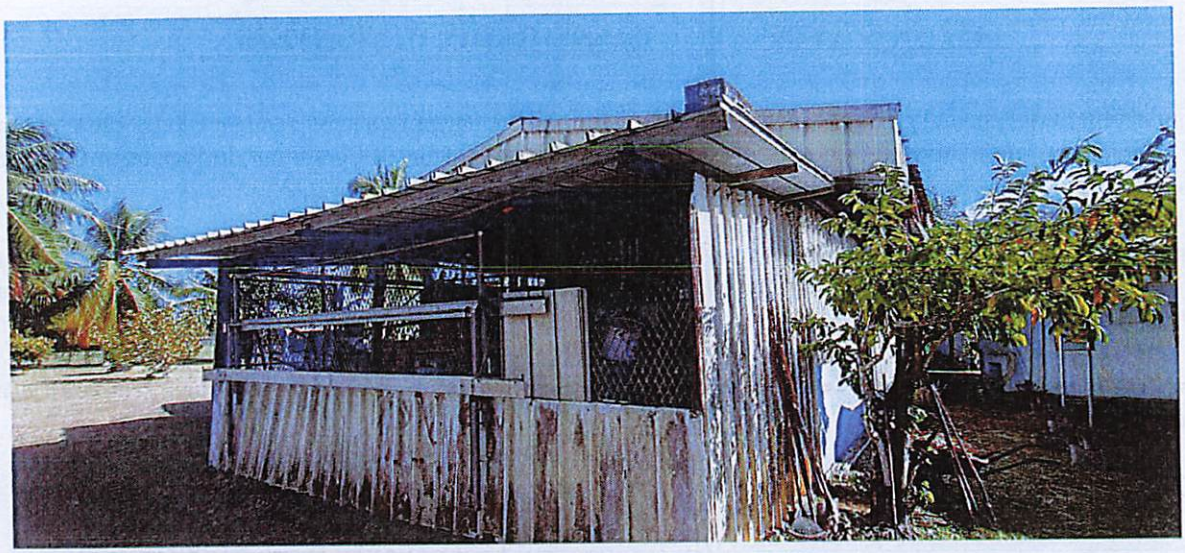


Photo 09 — Bâtiment d'activité : façades et menuiseries présentant des signes de vieillissement.
Source : IMG20260619091229.jpg – prise de vue du 19/06/2026



Photo 10 — Espace d'activités : configuration et équipements à adapter aux usages pédagogiques.
Source : IMG20260619091136.jpg – prise de vue du 19/06/2026

Nota : les descriptions sont établies sur l'observation visuelle des photographies du 19 juin 2026. Elles justifient des investigations mais ne préjugent pas des conclusions des bureaux d'études concernant la structure, la sécurité ou la nature des désordres.

ANNEXE 5

JUSTIFICATIF DE MAÎTRISE FONCIÈRE – PARCELLE BI 128

Projet : RÉNOVATION ET EXTENSION DU CJA DE PAPARA — Parcelle BI 128

PIÈCE EN ATTENTE – TRANSMISSION ULTÉRIEURE

Le document transmis (page 11) indique que le justificatif définitif de maîtrise foncière de la parcelle BI 128 n'était pas encore disponible à la date de préparation du dossier initial. Il précise que la Commune de Papara avait sollicité l'activation de son compte professionnel OTIA par la Direction des affaires foncières (DAF).

À compléter pour l'instruction du FIP : extrait cadastral officiel de BI 128 et, le cas échéant, acte de propriété, document d'affectation ou tout autre justificatif attestant de la capacité de la Commune à réaliser l'opération sur l'emprise concernée.

L'indication de l'emprise BI 128 dans les annexes cartographiques ne constitue pas, à elle seule, une preuve de maîtrise foncière.

2026. 4345

TeihotuHeifaraarchitecte
DIPLÔME D'ETAT D'ARCHITECTE - HABILITE A EXERCER LA MAÎTRISE D'OEUVRE EN SON NOM PROPRE

Projet n°: 2604.05.02	Designation : PARCELLE BI128	Date : 20/10/26
PAPARA	**PROJET DE RENOVATION & EXTENSION DU CJA DE PAPARA**	
Document:	**COUT ESTIMATIF RECTIFICATIF - PHASE ÉTUDES**	

Programme:

Le projet consiste:
en la Rénovation & Extension du CJA de PAPARA
le projet est situé dans la commune de PAPARA

Le projet est composées :

BATIMENT NEUF	Surface 300 m2
BATIMENT A RENOVER	Surface 1000 m2

Études	
Honoraires BET Etude et Conseils (Programmation)	3 221 800 XPF
Honoraires BET Géotechnique	1 610 900 XPF
Honoraires BET Structure	1 933 080 XPF
Honoraires BET Contôle	2 094 170 XPF
Honoraires BET Assainissement et Hydrolique	1 610 900 XPF
Honoraires BET Fluide et Solaire	2 094 170 XPF
Honoraires Architecte	17 719 900 XPF
Sous-total des études avant études complémentaires diagnostique	
Coût des études HT	**30 284 920 XPF**
Études complémentaires	
Étude complémentaire diagnostique - 8%	2 422 794 XPF
Sous-total des études complémentaires diagnostique	
Coût des études complémentaire HT	**2 422 794 XPF**
Total Coût Estimatif des Études	
Coût estimatif des études HT	**32 707 714 XPF**
TVA 13%	**4 252 003 XPF**
TOTAL TTC	**36 959 717 XPF**

BP : 7705 - 98719 TARAVAO -Tél/Fax+(689) 40 438 111-Gsm+(689) 87/89 304 608
teihotuheifaraarchitecte@mail.pf
N°Tahiti: A51786 RCS: 122268A