



**MINISTÈRE DES GRANDS TRAVAUX
DE L'ÉQUIPEMENT**

en charge des transports aériens, terrestres
et maritimes et de la décentralisation



**GRANDS PROJETS
DE POLYNÉSIE**

L'ÉTABLISSEMENT DES ÉTUDES & CONSTRUCTIONS DU PAYS

APPEL A PROJETS *QUARTIER PAOFAI*

Caractéristiques et objectifs d'un appel à projet

- Appels à projets pour des baux à construire d'une **durée de 99ans**
- Les porteurs de projets privés seront invités à soumettre leurs **propositions innovantes** pour développer des espaces mixtes (commerces, bureaux, logements)
- Le Pays met à disposition le foncier en échange d'une **redevance**, tout en **conservant la propriété du terrain**.
- À l'issue du bail, la propriété bâtie et l'usufruit du terrain **reviendront au Pays**.
- Une approche pour **minimiser l'impact sur la dette publique** tout en **stimulant l'investissement privé** et en favorisant des projets économiquement viables.

Contexte & Enjeux

Appels à projets Redynamisation du centre-ville de Papeete

- 4 fonciers Pays/G2P
- + 25 Milliards F CFP
Investissement privé
- Programmation mixte :
 - *Commerces*
 - *Logements*
 - *Bureaux*



Contexte & Enjeux

Ilot Paofai

- Anciens bureau TNAD
- Ancien Fare Discount
- Ancien marbrier
- Parking public

Chiffres clés

- 9 000 m²
- Foncier 100 % Pays
- D < 100 m du Parc Paofai
- D < 250 m des écoles, clinique, commerces et bureaux



Contexte & Enjeux

Localisation stratégique

- **Secteur de transition** entre centre-ville et quartiers périphériques
- Proximité **d'équipements structurants**
- Excellent accès aux **transports en commun**

Limites actuelles

- Quasi **monofonctionnalité** administrative
- Occupation essentiellement diurne (**horaires de bureau**)
- **Vitalité urbaine limitée** en dehors des bureaux (très peu de commerces de proximité ou de destination)

Vision & Objectifs stratégiques



**Transformer ce secteur en un quartier urbain mixte et animé,
qui participe pleinement à la redynamisation du centre-ville de Papeete**

01

Mixité fonctionnelle

Logements, bureaux, commerces, services et équipements pour dynamiser et animer le quartier

02

Espaces publics structurants

Esplanade publique sur l'axe Destremeau, rue piétonne

03

Mobilités actives

Réseau piéton/cyclable, sécurisé et confortable
Connections directes entre les îlots pour raccourcir les temps de trajet

04

Qualité climatique

Trame végétale, gestion des eaux pluviales, protection solaire

05

Offre résidentielle

Logements intermédiaires accessible aux classes moyennes, familles, jeunes actifs

06



Pôle culturel Vaiami

Reconversion en médiathèque, petite restauration, jardins publics ouverts
Ancrage dans le patrimoine



Vision & Objectifs stratégiques

Plan guide de requalification sectorielle Paofai / Vaiami

Périmètres

-  Périmètre de réflexion
-  Périmètre de projet

Circulation & déplacements

-  Voirie sens unique à créer
-  Principe de traversées piétons et vélos, avec trame végétalisée (publique ou privée)

Vocation et occupations des sols

-  Espace public (esplanade)
-  Mixité fonctionnelle (bureaux, logements)
-  Commerces
-  Equipement public
-  Animation obligatoire des RdC (commerces, services, équipements)
-  Animation possible des RdC (commerces, services, équipements)



Appel à Projet -Paofai 2026

2 lots :

- Lot 1 : 1 950 m²
- Lot 2 : 2 939 m²

Programmation

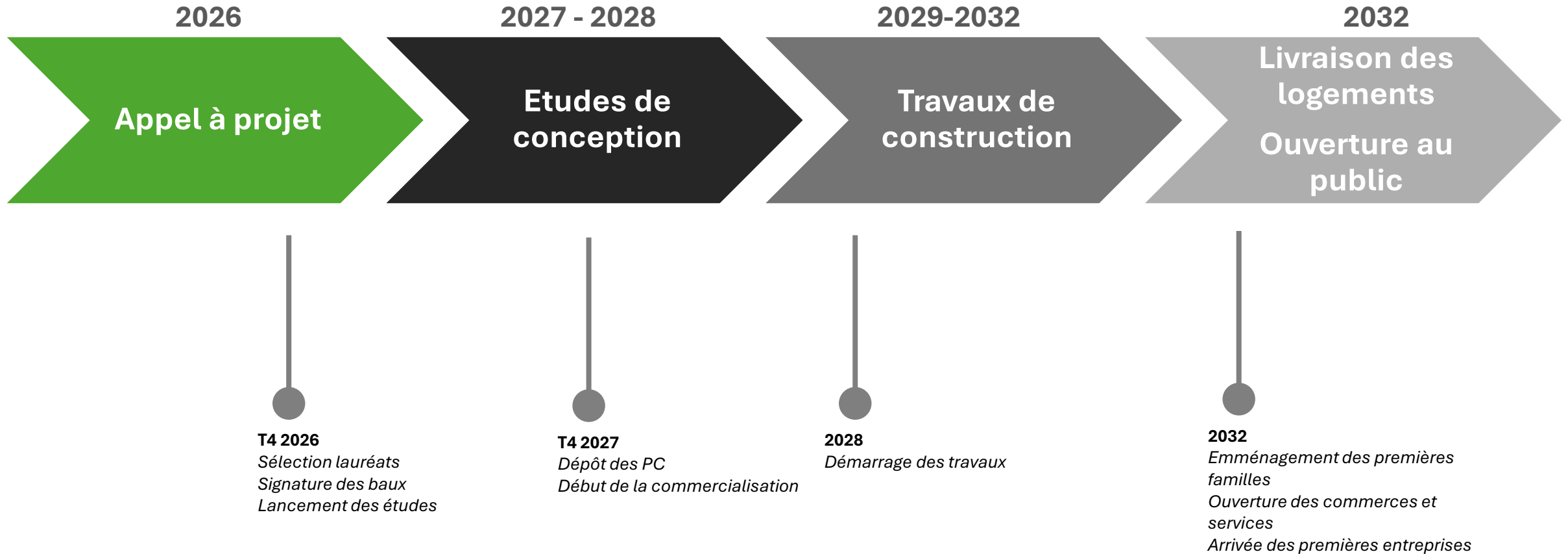
- **Logements**
25% de la surface bâtie en logements intermédiaires
- **Commerces**
- **Restaurants**
- **Bureaux**
- **Parkings**

Insertion urbaine : R+6
(ég. A3)

Investissements privés :
12 Md F CFP



PLANNING





MÄURUURU