



COLLOQUE SUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

en Polynésie française

17 OCTOBRE
8 h 30 – 10 h 30

Restitution



COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
—
en Polynésie française

RESTITUTION



COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Thématique 1 :

Gestion de la sortie d'indivision

Restitution



COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 1

**Comment réduire les coûts (géomètre, notaire, procédure judiciaire)
pour rendre la sortie de l'indivision
plus accessible aux familles polynésiennes ?**



Solutions proposées

- **Structuration de l'accompagnement**

- Création d'un **groupe d'intervention pluridisciplinaire** (avocat, géomètre, généalogiste, notaire et huissier).
- Mise en place d'un **guichet unique** pour centraliser les démarches de sortie d'indivision.
- Développement de **services publics communaux** dans les communes-pôles.
- Mise en place d'une **cellule de pré-traitement** avant le Tribunal pour vérifier la complétude des dossiers.
- Renforcement du **personnel de la DAF** (curateurs, avocats, juristes, spécialistes en généalogie).

Solutions proposées

- **Professionalisation et encadrement**

- **Certifier et encadrer** le métier de généalogiste.
- **Réglementer les coûts** (géomètres, avocats, généalogistes, médiateurs, agents de transcription) avec des barèmes transparents.
- **Libéraliser ou diversifier** l'accès au métier de géomètre.
- **Encourager la formation** (bourses majorées pour géomètres, formation continue gratuite pour professionnels et particuliers).

Solutions proposées

- **Accessibilité et simplification**

- **Simplifier l'accès aux documents** existants (dématérialisation, mise à disposition numérique, guichets de proximité).
- **Corriger les erreurs récurrentes** des fiches d'information généalogique.
- **Vulgariser le vocabulaire et former les usagers** pour mieux comprendre les procédures.
- Afficher publiquement **la liste des professionnels** agréés dans les communes.

Solutions proposées

- **Financement et aides**

- **Revaloriser les indemnisations des avocats** dans le privé pour les désignations d'aide juridictionnelle en matière foncière.
- **Créer un dispositif d'aides** pour les frais de généalogistes.
- **Exonérer les droits** de transcription et d'enregistrement
- **Allouer une enveloppe publique** ou convention Etat-Pays-avocats pour soutenir les procédures.

Solutions proposées

- **Approches alternatives et culturelles**

- Proroger le dispositif de la **loi de 2019**.
- Privilégier la **médiation et la conciliation familiale** pour sortir amiablement de l'indivision.
- Intégrer la **dimension coutumière et culturelle** dans le corpus réglementaire.
- **Explorer des dispositifs innovants** : gestionnaires d'indivision, fiducie, conventions de gestion pour valoriser les terres.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 2

Quelles solutions pour identifier et localiser efficacement les indivisaires afin d'optimiser le montage des dossiers pour une sortie plus rapide de l'indivision ?



Solutions proposées

- **Organisation et coordination**

- Identifier systématiquement **l'ancêtre commun** comme point de départ.
- Mettre en place un **référent** pour assurer la liaison entre services.
- Instaurer un **canal avec les communes** pour la transmission régulière des actes d'état civil à la DAF.
- Créer un **service centralisé** à la DAF pour collecter et gérer les données des justiciables.
- Associer le **SPCPF** et les *tavana* comme relais d'information.

Solutions proposées

- **Renforcement des métiers et moyens**
 - Certifier le métier de **généalogiste successorale** (sur le modèle français).
 - Innover le cadre réglementaire des généalogistes (prêt de serment).
 - Donner plus de moyens humains à la DAF (renforcer le bureau des avocats, recruter plus de géomètres).
 - Rendre la profession de géomètre plus attractive, faciliter l'accès (ex. affranchissement gratuit).
 - Soutenir les professionnels privés regroupés en organisme indépendant.

Solutions proposées

- **Accessibilité et simplification**

- Développer une **base de données partagée** et un fichier central d'adressage.
- Permettre l'assignation à la commune de naissance en cas d'absence d'adresse.
- Informer davantage les usagers sur la diversité des actes et procédures.
- Faciliter les démarches administratives via le numérique (Fare Ora, envoi électronique des documents).
- Rendre gratuites les sorties d'actes d'état civil.
- Améliorer l'adressage en Polynésie pour faciliter la localisation.

Solutions proposées

- **Cadre juridique et réglementaire**
 - Pérenniser le **partage par souche**.
 - Encourager l'établissement d'un acte de notoriété au décès.
 - Modifier le décret de 2017 pour assouplir l'accès aux actes d'état civil.
 - Permettre à l'administration de garantir l'authenticité des généalogies produites.

Solutions proposées

- **Accompagnement des usagers**
 - Accompagner les particuliers dans leurs démarches (curateurs, généalogistes, DAF).
 - Associer la **CPS** comme service ressource supplémentaire.
 - Demander aux justiciables de compléter leurs données personnelles à la DAF.
 - Autoriser l'usage de leurs données personnelles par consentement explicite.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 3

Quelles sont les problèmes rencontrés par le géomètre dans le cadre d'une sortie d'indivision, et quel est le rôle du médiateur dans ce processus ?



Solutions proposées

- **Renforcement de la profession de géomètre**

- Mettre en place un **plan de carrière pour les jeunes des îles** (bourses, stages)
- Introduire des **incitations financières** pour augmenter le nombre de géomètres experts.
- Reconnaître les compétences via la **VAE**.
- Reconnaissance locale de certains géomètres non membres de l'ordre, par validation d'un groupe d'experts.
- Libéraliser le métier de géomètre ou supprimer la qualification stricte d'experts.
- Permettre des **avances financières** aux géomètres dans le cadre de l'Aide juridictionnelle.
- Rendre la profession plus attractive, notamment par la simplification des charges (ex. frais postaux).

Solutions proposées

- **Amélioration des procédures foncières**

- Réglementer le bornage en Polynésie et rendre son établissement obligatoire lors des ventes ou transferts.
- Dissocier clairement la **délimitation** et le **partage** :
 - régler d'abord le partage,
 - engager ensuite les frais de bornage et de délimitation.
- Utiliser les plans cadastraux comme base de partage, puis compléter par la délimitation après homologation.
- Veiller à la cohérence entre l'expertise des géomètres et les réalités du terrain.
- Intégrer le potentiel de développement économique dans les décisions de délimitation et de partage.

Solutions proposées

- **Rôle du médiateur et règlement amiable**

- Communiquer davantage sur la **médiation amiable** et la posture traditionnelle de conciliation présente dans la coutume.
- Modifier les textes pour imposer la **consultation préalable d'un médiateur** à des fins d'information et de préparation des dossiers.
- Remettre en place une structure type **CCOMF** pour favoriser la résolution amiable.

Solutions proposées

- **Accessibilité et modernisation**

- Faciliter la transmission numérique des documents (convocations, pré-rapports) et permettre leur consultation en mairie.
- Mieux prendre en compte les caractéristiques géographiques des parcelles (courbes de niveau, servitudes d'aménagements).
- Centraliser et fiabiliser l'archivage des documents à la DAF.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Thématique 2 :

USUCAPION

Restitution



COLLOQUE
**SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE**
en Polynésie française

Problématique 1

**Dans quelle mesure l'usucapion constitue-t-elle
un moyen d'accès à la propriété foncière ?
Pourquoi cette procédure génère-t-elle tant de conflits
et est-il possible de les éviter ?**



Solutions proposées

- **Évolution ou suppression du dispositif**
 - Supprimer l'usucapion, considérée comme source de conflits.
 - Ou, à l'inverse, sécuriser et renforcer ses conditions d'application plutôt que de la supprimer.
 - Limiter l'accès à l'usucapion, par exemple en l'ouvrant seulement pour des cas spécifiques (résidence principale, enfant fa'a'amu).
 - Revoir les définitions du Code civil et créer un **Code polynésien de la propriété publique**.
 - Légiférer sur l'occupation sans nécessairement attribuer le titre.

Solutions proposées

- **Prise en compte du contexte polynésien**
 - Intégrer la **dimension historique et culturelle** dans l'adaptation des textes.
 - Élaborer un code foncier en ***Reo Ma'ohi***.
 - Prévoir des dispositifs politiques et juridiques de **restitution foncière** adaptés au contexte local.
 - Trouver des moyens juridiques pour contenter toutes les parties, selon les cas.

Solutions proposées

- **Organisation et accompagnement**

- Mieux informer le public sur l'usucapion (conditions, limites, interdictions pour coindivisaires).
- Créer une cellule d'information à la DAF.
- Accompagner davantage les justiciables (réunions familiales, consultations gratuites dans les mairies).
- Fournir des moyens humains supplémentaires pour accélérer les décisions.

Solutions proposées

- **Accès aux professionnels et procédures**

- Favoriser l'accès aux professionnels (notaires, géomètres) pour les populations dans les îles.
- Organiser des missions communes de professionnels dans les archipels.
- Préparer les procédures en amont pour réduire les coûts de déplacement.
- Rendre gratuites ou financées par la puissance publique certaines démarches (actes de notoriété, consultations).

COLLOQUE
**SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE**
en Polynésie française

Problématique 2

Faut-il adapter les modalités de prescription acquisitive ?



Solutions proposées

- **Adaptation juridique et réglementaire**

- Supprimer la prescription acquisitive **décennale** (jugée trop courte).
- Maintenir la période de **30 ans** comme référence.
- Interdire totalement l'usucapion ou, au contraire, mieux en sécuriser l'application.
- Modifier la réglementation existante pour mieux l'adapter au contexte polynésien.
- Créer une **branche spécifique du droit foncier polynésien**, intégrant la dimension culturelle (formation universitaire, juges assistés d'assesseurs culturels).
- Créer un **Code polynésien** de la prescription et de la propriété, intégrant la langue *Reo Ma'ohi*.
- Titrer les terres présumées appartenir à la Polynésie par défaut, plutôt que d'appliquer l'usucapion (ex. Rimatara, Rurutu).

Solutions proposées

- **Organisation et moyens**

- Créer des fichiers réels immobiliers, une **banque de données fiable et centralisée**.
- Meilleure information du public sur la prescription acquisitive via la DAF.

Solutions proposées

- **Accompagnement et pédagogie**

- Informer les justiciables sur les limites de l'usucapion, notamment pour les co-indivisaires.
- Communiquer davantage sur les règles, conditions et contraintes.
- Sécuriser la signature des actes pour les personnes vulnérables.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 3

Quelles alternatives à l'usucapion ?



Solutions proposées

- **Évolutions juridiques et réglementaires**

- Maintenir l'**usucapion** uniquement comme solution résiduelle pour les terrains sans maître, avec des modalités adaptées.
- Prévoir un **titrement** pour les parcelles sans nom ni propriétaires identifiés appartenant à la Polynésie par défaut.
- Légiférer sur la **gestion de l'occupation des terres indivises**.
- Prolonger la **loi de 2019**, notamment pour l'attribution préférentielle, le partage par souche judiciaire et le partage notarié aux 2/3.

Solutions proposées

- **Organisation et accès aux procédures**

- Simplifier et réduire les coûts et délais des procédures de partage.
- Accompagner les justiciables :
 - renforcer les moyens de la **DAF**,
 - remettre en place et améliorer la **DAP (Division d'aide aux particuliers)**,
 - ouvrir des missions d'information dans les îles.
- Développer l'usage du numérique : visioconférences avec traducteurs, permanence dématérialisée des services.

Solutions proposées

- **Alternatives concrètes**

- Partage avec **attribution préférentielle** aux coindivisaires.
- Licitacion (vente entre coindivisaires), avec prise en charge des frais par les plus favorisés.
- Possibilité de rachat par les occupants.
- Reconnaissance de l'**abandon de droit** par certains ayants droit.
- Mise en place de mécanismes de fiducie ou conventions de gestion collective adaptés au contexte local.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Thématique 3 :

TITREMENT

Restitution



COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 1

**Quelle est la place du titrement dans la sécurisation
et l'accès à la propriété ?**



Solutions proposées

- **Organisation institutionnelle**

- Extraire la mission de titrement de la DAF pour l'attribuer à un **organisme indépendant ou un GIP** (sur le modèle corse GIRTEC), avec maintien d'un partenariat.
- Créer un **Comité de sages (To'ohitu)** désigné par les maires, pour accompagner les situations sans titres.
- Instituer un **GIP polynésien** regroupant les compétences foncières (généalogie, actes de notoriété, état civil).
- Recentrer les missions de la DAF sur la seule gestion du domaine public.
- Mettre en place un **bilan du titrement** (DAF, tribunal foncier) pour tirer un retour d'expérience,

Solutions proposées

- **Renforcement des moyens humains et professionnels**
 - Recruter et former davantage de professionnels fonciers : notaires, avocats spécialisés, géomètres, généalogistes, médiateurs.
 - Instituer des mesures incitatives pour encourager l'installation de ces professionnels dans les îles.
 - Créer un **institut de généalogie** et renforcer les formations adaptées.
 - Faciliter l'établissement des actes de notoriété, pris en charge par le Pays.

Solutions proposées

- **Cadre juridique et législatif**

- Étendre le dispositif de titrement à d'autres îles, mais définir des **critères spécifiques** selon les contextes.
- Restituer les terres présumées domaniales non affectées à l'utilité publique.
- Interdire l'hypothèque des terres titrées, tout en permettant aux bénéficiaires d'accéder aux prêts et permis de construire.
- Adopter une loi du Pays pour élargir le titrement aux personnes morales d'utilité publique.
- Légiférer sur la prise en charge du coût des hypothèques et sur l'interdiction de la vente.

Solutions proposées

- **Accessibilité et modernisation**

- Créer un **ficher réel immobilier** centralisé.
- Développer une **cartographie exacte** pour identifier les parcelles et infrastructures publiques.
- Améliorer l'accès aux procès-verbaux de bornage via une plateforme en ligne.
- Traduire et vulgariser les textes pour les rendre accessibles en langues locales.
- Faciliter l'information et la consultation des usagers (formations, outils numériques, relais communaux).

Solutions proposées

- **Approches alternatives et culturelles**

- Transposer les pratiques orales par écrit et les valider avec les vivants.
- Mettre en place des **to'ohitu** dans la procédure de titrement.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 2

Quels sont les effets du titrement sur la sécurisation de la propriété et l'organisation foncière ?



Solutions proposées

- **Organisation familiale et sociale**

- Privilégier la bonne entente et la bienveillance dans les souches ; redonner goût à la vie communautaire.
- Encourager les **baux entre coindivisaires**, avec accord préalable.
- Créer des **comités de sages familiaux** ou communaux (médiation, décision).
- Étendre le modèle du Conseil des sages appliqué à Rurutu et Rimatara, mais en l'adaptant.
- Impliquer le **maire** dans les procédures de titrement.
- Mettre en place une médiation familiale renforcée

Solutions proposées

- **Organisation institutionnelle et juridique**

- Étendre le titrement aux autres archipels (ex. Gambier).
- Consacrer par une loi du Pays l'interdiction de vente pendant 30 ans, mais prévoir des exceptions en cas d'intérêt général.
- Consacrer dans la loi le délai de **30 ans**.
- Permettre la **préemption familiale** après le titrement.
- Rédiger une **loi du Pays créant un GIP** regroupant notaires, avocats, généalogistes, etc.
- Reconnaître et codifier le **droit coutumier** par une loi du Pays spécifique à la vision polynésienne de la terre.

Solutions proposées

- **Accessibilité et modernisation**

- Mettre en place une **fiche d'identité de chaque terre** (nature, vocation, propriété).
- Sécuriser les titres fonciers et régulariser les occupations.
- Prévoir une ratification simplifiée des actes de notoriété de titrement (ex. proposition de la Chambre des notaires à 38 500 F).
- Clarifier la distinction entre **tupuna** et héritiers vivants : attribuer directement la notoriété aux héritiers actuels.

Solutions proposées

- **Accompagnement et financement**

- Associer l'AISI (Aide individuelle à la sortie d'indivision) au titrement pour valoriser les lots (habitation, activités).
- Prévoir des aides financières pour accompagner la mise en valeur des terres cédées.
- Procéder aux **partages amiables** si consensus ou judiciaires en cas de conflit.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Thématique 4 :

ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ

Restitution



COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 1

Comment favoriser l'accessibilité et la régulation du marché immobilier en Polynésie française ?



Solutions proposées

- **Renforcement institutionnel et administratif**

- Augmenter les effectifs de la Direction de la Construction et de l'Aménagement (notamment en cadres A).
- Réformer le Code de l'aménagement et mettre à jour certains PGA.
- Simplifier les procédures administratives et raccourcir les délais d'instruction des permis (objectif : 2 mois maximum).
- Créer une filière universitaire à l'UPF pour former des inspecteurs DCA.
- Mettre en place une section spécifique à l'OPH pour gérer les permis de construire des logements individuels.
- Renforcer la coordination et faciliter la communication des services du Pays et des communes dans la procédure du traitement des demandes de permis de construire.

Solutions proposées

- **Régulation du marché et des professions**

- Encadrer le nombre d'agents immobiliers (numerus clausus).
- Créer une commission indépendante pour évaluer les biens (autre que la DAF).
- Réguler les prix immobiliers avec un système de valeur vénale de référence.
- Définir des prix planchers et plafonds par zone, fixés par des comités d'experts.
- Fixer un tarif forfaitaire pour les notaires (et non en pourcentage du bien).
- Faciliter le prêt à taux zéro pour les ménages.
- Développer une politique de logement social (ex. baux emphytéotiques).

Solutions proposées

- **Aménagement du territoire et infrastructures**
 - Politique de grands travaux pour désenclaver les montagnes.
 - Créer et moderniser les réseaux publics (eau, électricité, routes).
 - Réglementer la répartition du cofinancement entre État, Pays, communes et riverains.
 - Désenclaver les terres via des expropriations pour utilité publique (DUP).
 - Faciliter l'accès aux terres en indivision via leur partage.

Solutions proposées

- **Accompagnement des ménages et propriétaires**

- Aider les Polynésiens à **garder et construire sur leurs terres**, plutôt que de vendre.
- Favoriser la mise en location des terres plutôt que leur cession.
- Accompagner les propriétaires pour qu'ils deviennent eux-mêmes promoteurs, afin de limiter les intermédiaires.
- Appliquer le franc symbolique dans les ventes intrafamiliales pour réduire les frais.
- Offrir un accompagnement administratif et financier aux ménages pour lancer leurs projets, inspiré du modèle néo-zélandais.
- Maintenir la défiscalisation outre-mer pour encourager l'investissement.

- **Optimisation et gestion du foncier**

- Audit de la viabilité des terres indivises.

COLLOQUE
SUR L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE
en Polynésie française

Problématique 2

**Comment protéger le foncier polynésien
et encadrer l'accès à la propriété ?**



Solutions proposées

- **Organisation collective et gestion familiale**

- Promouvoir l'**acquisition collective** structurée via des SCI, avec formation des membres aux mécanismes de gestion et de dissolution.
- Développer le **métier de gestionnaire d'indivision**, pour accompagner les familles dans la valorisation des biens.
- Former un membre de la famille à la gestion de l'indivision.
- Créer un **observatoire de l'immobilier** et diffuser les chiffres réels au grand public.
- Encourager la bonne gestion de l'indivision et l'usage de baux emphytéotiques.
- Favoriser une réorganisation communautaire : « réapprendre à vivre communautairement ».

Solutions proposées

- **Cadre juridique et réglementaire**

- Adapter le Code civil et transférer la compétence du droit successoral à la Polynésie française.
- Modifier le Code civil pour y inclure des spécificités locales.
- Définir un cadre clair pour un **système de gestion communautaire** des terres.
- Mettre en place une législation spécifique de **protection locale du foncier**, en identifiant les zones concernées.
- Favoriser l'accès à la propriété aux seuls **résidents polynésiens** .
- Mettre en œuvre le **droit de préemption du Pays** en cas de vente à des non-résidents.
- Protéger l'identité du foncier polynésien vis-à-vis des ressortissants européens par des dispositions réglementaires et fiscales.

Solutions proposées

- **Accompagnement et soutien public**

- Accompagner les Polynésiens dans la gestion de l'indivision par un appui administratif et technique.
- Prévoir des aides inspirées de la Nouvelle-Zélande pour financer des projets communautaires, avec paiement différé.
- Favoriser le transfert des terres comme **propriété communautaire familiale**, reconnue par la loi.

Solutions proposées

- **Mesures fiscales et économiques**

- Mettre en place des mesures fiscales spécifiques visant à dissuader la spéculation (taxes sur les ventes à des non-résidents, plafonds).
- Limiter la vente des terres polynésiennes, ou encadrer strictement leur cession.



COLLOQUE SUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

en Polynésie française

17 OCTOBRE

8 h 30 – 11 h

Restitution

