

Document mis
en distribution

Le - 9 MAR. 2022



N° 27-2022

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le - 9 MARS 2022

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION
N° 2004-34 APF DU 12 FÉVRIER 2004 MODIFIÉE PORTANT COMPOSITION ET
ADMINISTRATION DU DOMAINE PUBLIC EN POLYNÉSIE FRANÇAISE,

*présenté au nom de la commission du logement, des affaires foncières, de
l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat*

par M^{mes} Teapehu TEAHE et Monette HARUA

*Représentantes à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteuses du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 1409/PR du 1^{er} mars 2022, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée portant composition et administration du domaine public en Polynésie française.

I. Contexte

Anciennement connu sous le nom de « Tahiti Nui Aménagement et Développement » (TNAD), l'établissement Grands Projets de Polynésie, également dit « G2P », a pour mission de procéder ou de contribuer à la réalisation, la rénovation et/ou la gestion des ouvrages, bâtiments et aménagements de toute nature destinés à un usage public ou d'utilité publique sur le territoire de la Polynésie française, et de concourir aux opérations de mise en valeur du patrimoine immobilier de la Polynésie française.

Dans le cadre de la politique générale de développement touristique et économique, l'établissement G2P s'est vu confier depuis 2013, la conception et la réalisation d'un très vaste projet d'aménagement touristique dénommé « *Tahiti Mahana Beach* » et rebaptisé « *Village tahitien* »¹. Celui-ci prévoit sur une emprise foncière de près de 40 ha, la création d'hôtels et de résidences, d'un centre de congrès et de spectacles, d'un parc public dont l'allée centrale intégrera des commerces et des locaux d'artisanat, d'une place centrale bordée de commerces et de restaurants, d'une marina et d'espaces culturels.

Dans le cadre de ce projet, la Polynésie française a cédé à l'établissement G2P une emprise totale de 386 336 m² suivant acte transcrit le 27 janvier 2017. Depuis l'intervention de cet acte, cet établissement public met en œuvre les démarches nécessaires à la réalisation dudit projet économique.

Dans ce contexte, cet établissement sera très probablement amené à solliciter le bénéfice d'autorisations d'occupation temporaires sur le domaine public maritime situé au droit de certaines des parcelles cédées.

Les actions programmées au titre de l'année 2022² sont les suivantes :

- les études de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces culturels du village tahitien pour 50 millions F CFP (sur un coût global de maîtrise d'œuvre de 150 millions F CFP)³ ;
- le démarrage des études de viabilisation des lots publics et privés pour un montant total de 152,9 millions F CFP dont 149,5 millions F CFP sont subventionnés par la collectivité⁴ ;
- le démarrage des études de maîtrise d'œuvre pour la construction du complexe de salles de spectacles et de congrès pour lesquelles une subvention 765,5 millions F CFP sera sollicitée⁵ ;
- le démarrage des travaux d'assainissement pluvial d'un montant total de 300 millions F CFP ;
- le démarrage des études de reconnaissance, de prélèvements et analyses des sols vaseux d'un montant de 4 529 115 FCFP et dont seule l'avance de 2 264 558 F CFP est demandée⁶.

¹ Arrêté n° 316 CM du 8 mars 2018 portant création de la zone de développement prioritaire "Le Village Tahitien", située à Outumaoro dans la commune de Punaauia, à Tahiti

² Cf. Projet annuel de performance (PAP) pour l'exercice 2022

³ Arrêté n° 1622 CM du 13 août 2021 approuvant l'attribution d'une subvention d'investissement en faveur de l'établissement Grands Projets de Polynésie pour financer les primes à verser aux candidats retenus pour le concours pour la maîtrise d'œuvre relative à la construction des espaces culturels du Village Tahitien, phase 1

⁴ Arrêté n° 881 CM du 20 mai 2021 approuvant l'attribution d'une subvention d'investissement en faveur de l'établissement Grands projets de Polynésie pour financer les prestations de maîtrise d'œuvre pour les travaux de viabilisation des lots privés et publics du Village Tahitien

⁵ Arrêté n° 2140 CM du 23 septembre 2021 approuvant l'attribution d'une subvention d'investissement en faveur de l'établissement Grands Projets de Polynésie pour financer les primes à verser aux candidats retenus pour participer au dialogue compétitif pour la maîtrise d'œuvre relative à la construction du complexe de salles de spectacles et de congrès du Village Tahitien tranche 1

⁶ Arrêté n° 2972 CM du 22 décembre 2021 approuvant l'attribution d'une subvention d'investissement en faveur de l'établissement Grands Projets de Polynésie pour financer les études de reconnaissance, de prélèvements et d'analyse des sols vaseux sur le site du Village Tahitien

II. Présentation du projet de loi du pays

Selon l'article 1^{er} de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée portant composition et administration du domaine public en Polynésie française, le domaine public de la Polynésie française comprend toutes les choses qui sont affectées à l'usage du public ou affectées à un service public par la nature même du bien ou par un aménagement spécial et, par suite, ne sont pas susceptibles de propriété privée.

Outre l'autorisation d'occupation temporaire qui peut être accordée au riverain du domaine, la réglementation autorise leur aliénation mais seulement après avoir fait l'objet, au préalable, d'une procédure de déclassement.

L'aliénation des remblais est possible en vertu de l'article 39 de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 précitée. Cet article précise que cette aliénation peut être consentie, après déclassement, au profit des particuliers, des associations à but non lucratif et des établissements ayant une activité économique à caractère permanent, occupant le domaine public déclassé et remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- occupants ayant un titre régulier depuis 5 ans au moins ;
- occupants à jour dans le paiement de leurs redevances ou de toute autre somme due au titre de leur occupation ;
- occupants ayant satisfait aux obligations mises à leur charge au titre de l'autorisation.

Il existe toutefois une limitation à cette cession : la Polynésie française ne peut en effet déclasser ni aliéner la portion du domaine constituant une servitude de 3 mètres de largeur en front de mer.

La valeur vénale du remblai déclassé est fixée conformément à la réglementation en vigueur relative à l'aliénation des biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française.

Le présent projet de loi du pays qui propose de modifier la délibération du 12 février 2004 précitée (*cf. tableau comparatif joint au rapport*) a pour objectifs :

- de permettre à l'établissement G2P d'avoir la maîtrise complète et rapide des emplacements concernés par le projet « *Village tahitien* » pour qu'il puisse offrir un montage économique attractif pour les investisseurs potentiels ;
- et de prendre également en compte les impératifs liés à la mise en œuvre de grands projets économiques, industriels ou touristiques nécessitant un investissement important.

Aussi, par l'insertion d'un nouvel article LP 39-1, il est proposé de ne pas exiger la première condition relative au délai d'occupation de 5 ans lorsque le déclassement aux fins d'aliénation est sollicité par un établissement public de la Polynésie française dans le cadre de la mise en œuvre de grands projets économiques, industriels ou touristiques nécessitant un investissement important.

Le cas échéant, cet aménagement réglementaire assurera à G2P la possibilité de solliciter le déclassement d'emprises maritimes remblayées dans le cadre d'autorisations d'occupation temporaires, sans attendre l'expiration d'un délai de 5 ans.

Saisi conformément aux dispositions organiques statutaires, le conseil, économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a rendu un avis favorable sur ce texte, tout en l'assortissant de plusieurs recommandations (*avis n° 93/2021/CESEC du 7 décembre 2021*).

* * * * *

Examiné en commission le 9 mars 2022, et suite à des échanges figurant au compte-rendu, le présent projet de loi du pays a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission. En conséquence, la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LES RAPPORTEURES

Teapehu TEAHE

Monette HARUA

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée portant composition et administration du domaine public en Polynésie française
(Lettre n° 1409/PR du 1-3-2022)

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
DELIBERATION n° 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française	
Titre III - Procédure d'instruction des déclassements et des demandes d'occupation temporaire de dépendances du domaine public Chapitre II - Demande d'occupation temporaire du domaine public à charge de remblai	
<p>Art. 39.— Les remblais peuvent être déclassés aux fins d'aliénation.</p> <p>Seuls les particuliers, les associations à but non lucratif, et les établissements exerçant à titre permanent une activité économique peuvent solliciter le bénéfice du déclassé aux fins d'aliénation s'ils occupent effectivement la dépendance remblayée à déclasser et s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Avoir bénéficié d'un titre régulier pendant au moins cinq ans ; 2° Être à jour dans le paiement de leurs redevances ou de toute autre somme due au titre de leur occupation ; 3° Avoir satisfait aux obligations mises à leur charge au titre de l'autorisation. <p>La servitude de trois mètres de largeur en front de mer grevant l'occupation fait partie du domaine public inaliénable et ne peut être déclassée, ni aliénée.</p> <p>La valeur du remblai déclassé est fixée conformément à la réglementation en vigueur relative à l'aliénation des biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française.</p>	<p>Art. 39.— Les remblais peuvent être déclassés aux fins d'aliénation.</p> <p>Les particuliers, les associations à but non lucratif, et les établissements exerçant à titre permanent une activité économique peuvent solliciter le bénéfice du déclassé aux fins d'aliénation s'ils occupent effectivement la dépendance remblayée à déclasser et s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Avoir bénéficié d'un titre régulier pendant au moins cinq ans ; 2° Être à jour dans le paiement de leurs redevances ou de toute autre somme due au titre de leur occupation ; 3° Avoir satisfait aux obligations mises à leur charge au titre de l'autorisation. <p>La servitude de trois mètres de largeur en front de mer grevant l'occupation fait partie du domaine public inaliénable et ne peut être déclassée, ni aliénée.</p> <p>La valeur du remblai déclassé est fixée conformément à la réglementation en vigueur relative à l'aliénation des biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française.</p>
	<p>Article LP 39-1.- La condition fixée au 1° de l'article 39 ci-dessus n'est pas exigée lorsque le déclassé aux fins d'aliénation est sollicité par un établissement public de la Polynésie française dans le cadre de la mise en œuvre de grands projets économiques, industriels ou touristiques nécessitant un investissement important.</p>



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE OU EXTRAORDINAIRE]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DAF2121510LP-4)

portant modification de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée portant composition et administration du domaine public en Polynésie française

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n° 93/2021/CESEC du 7 décembre 2021 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 214 CM du 1^{er} mars 2022 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat le 9 mars 2022 ;
 - Rapport n° du de Mesdames Teapehu TEAHE et Monette HARUA, rapporteuses du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du
-

Article LP 1.- Au deuxième alinéa de l'article 39, les mots « *Seuls les* » sont remplacés par le mot « *Les* ».

Article LP 2.- Après l'article 39 est inséré un article LP 39-1 ainsi rédigé :

« Article LP 39-1.- La condition fixée au 1° de l'article 39 ci-dessus n'est pas exigée lorsque le déclassement aux fins d'aliénation est sollicité par un établissement public de la Polynésie française dans le cadre de la mise en œuvre de grands projets économiques, industriels ou touristiques nécessitant un investissement important. »

Article LP 3.- La présente loi du pays s'applique aux demandes de déclassement de remblais réceptionnées par le service administratif instructeur à compter du jour de son entrée en vigueur.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Le Président,

Béatrice LUCAS

Gaston TONG SANG