

Document mis
en distribution

Le 24 AVR. 2024



N° 17-2024

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 24 AVR. 2024

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DE LA LOI DU PAYS N° 2018-35
DU 9 NOVEMBRE 2018 RELATIVE À LA DÉLIVRANCE DE DOCUMENTS CADASTRAUX PAR
LES COMMUNES DE LA 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^{me} Patricia PAHIO-JENNINGS,

*Représentante à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteuse du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 1904/PR du 28 mars 2024, 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 loi du pays n° 2018-35 du 9 novembre 2018 relative à la délivrance de documents cadastraux par les communes de la Polynésie française.

I. La délivrance de documents cadastraux par la Polynésie française

La Direction des affaires foncières (DAF) est habilitée à consentir des cessions de documents et fichiers numériques cadastraux et l'accès à la consultation d'informations cadastrales.

L'application informatique SIG (*système d'information géographique*) de consultation du plan cadastral « OTIA », déployée par la DAF depuis juillet 2014, permet la consultation par internet et la gestion complète des données du cadastre de la Polynésie française.

Ce site permet non seulement la consultation gratuite des documents cadastraux par simple visualisation mais également la délivrance, en contrepartie d'une redevance, des documents sous forme numérique (*fichier pdf*). À noter que l'ouverture au grand public de la commande, du paiement à distance par carte bancaire sécurisé et du téléchargement en ligne des principaux documents cadastraux — à savoir l'*extrait de plan cadastral (EPC)* et le *plan de situation d'une parcelle (PST)* — a été lancée en août 2017.

L'arrêté n°919 CM du 3 juillet 2020 fixe les tarifs des cessions de documents cadastraux et fichiers numériques et le tarif de l'accès à la consultation des informations cadastrales de la division du cadastre de la DAF. Cet arrêté fixe les tarifs des documents cadastraux grand public comme suit (*en F CFP*) :

TYPE DE DOCUMENT	FORMAT	TARIF
Extrait de plan cadastral (limité à 6 parcelles)	A4	500 F
Plan de situation	A4	500 F
Plan d'assemblage	A3	500 F
	A2	1 000 F
	A1	1 500 F
	A0	2 000 F
	Copie des PV de bornage ou de délimitation	A4
Plan parcellaire	Jusqu'au format A3	500 F
	Au-delà du format A3	1 000 F
Feuille d'assemblage de l'ancien cadastre	A0	2 000 F

II. Les délégations de compétence aux communes

L'article 48 de la loi organique statutaire permet à la Polynésie française de déléguer aux maires et aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), la compétence pour prendre les mesures individuelles d'application des règles qu'elle édicte.

Ces délégations de compétences doivent répondre aux deux conditions suivantes :

- Les conseils municipaux des communes concernées ou les assemblées délibérantes des EPCI intéressés doivent donner leur accord. En effet, aucune collectivité territoriale ne pouvant exercer une tutelle sur une autre en vertu de l'article 72 de la Constitution, il n'est pas possible pour la Polynésie française d'imposer une délégation de ses compétences aux communes. Ainsi, les communes ou EPCI devront donner leur accord formel au Pays par le biais d'une délibération du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante.
- Un transfert des moyens financiers nécessaires à l'exercice des compétences déléguées doit accompagner ces délégations.

Ainsi conformément à l'article 48, les maires peuvent recevoir les attributions nécessaires pour prendre les mesures individuelles d'application des lois du pays et des réglementations polynésiennes par délégation des institutions polynésiennes.

Les principes généraux de mise en œuvre de l'article 48 sont fixés par la loi du pays n° 2023-22 du 3 mars 2023. Cette loi du pays peut être complétée, en tant que de besoin, par des dispositions spécifiques à chaque domaine sectoriel concerné, selon les textes y afférents et selon un périmètre défini.

Tout en rappelant les conditions générales de mise en œuvre de l'article 48 de la loi organique statutaire ainsi que son champ d'application, cette loi du pays précise également que les délégations doivent être formalisées par une convention entre les différentes entités publiques pour déterminer les conditions dans lesquelles les mesures individuelles concernées sont dévolues (nature des mesures déléguées ; moyens alloués par la Polynésie française ; obligations du délégataire, etc.). Chaque convention devra être approuvée par le conseil municipal d'une commune ou par l'assemblée délibérante de l'EPCI ainsi que par le conseil des ministres.

S'agissant d'une délégation de compétences, et non d'un transfert, il implique pour la Polynésie française de rester titulaire de cette compétence, et par conséquent, responsable de la gestion menée par l'autorité délégataire. Aussi, la Polynésie française a une mission générale de conseil et d'assistance auprès des communes et EPCI. Le Pays doit également organiser, si besoin, la formation technique des agents communaux chargés, sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI, de la mise en œuvre des délégations de compétences.

Les autorités locales délégataires sont quant à elles tenues d'assurer une bonne exécution de leur délégation de compétence, d'informer régulièrement le Pays sur l'exercice des délégations de compétence qui leurs sont confiées, de signaler les incidents graves, de faciliter les contrôles, par le Pays, nécessaires à la bonne exécution des délégations et de transmettre une copie des actes réalisés pour le compte de la Polynésie.

III. La délivrance de documents cadastraux par les communes

La loi du pays n° 2018-35 du 9 novembre 2018 relative à la délivrance de documents cadastraux par les communes de la Polynésie française a été prise en application de l'article 48 du statut afin d'améliorer le service fourni aux administrés. En effet, cette loi du pays a permis à la Polynésie française de déléguer aux maires des communes la possibilité de délivrer certains documents cadastraux aux personnes sollicitant de tels actes. À l'heure actuelle, 59 communes ont adhéré à ce dispositif (*cf. annexe I au rapport*).

Depuis 2018, la Polynésie française a donc la possibilité de déléguer aux communes le pouvoir de délivrer, au nom du Pays, des extraits de plans cadastraux (EPC) et de plans de situation (PST) au profit de leurs administrés. Pour rappel, cette délégation de compétence ne peut être mise en œuvre qu'après accord préalable du conseil municipal des communes intéressées.

L'arrêté n° 2538 CM du 6 décembre 2018 précise les conditions de délivrance de ces actes telles que la délivrance des documents à partir de l'application OTIA, l'accord du conseil municipal et l'habilitation des maires par le ministre en charge des affaires foncières.

Cette habilitation des maires à délivrer les documents cadastraux est formalisée par la conclusion d'une convention entre la Polynésie française et les communes qui fixe notamment les obligations de ces dernières mais aussi l'utilisation des données cadastrales et leur reproduction par les communes. Lorsque les conditions de délivrance des EPC et de PST ou les conditions d'utilisation de l'application OTIA figurant dans la convention ne sont plus respectées par la commune, le ministre en charge des affaires foncières peut abroger cette habilitation.

Afin de disposer des moyens nécessaires à l'exercice des compétences faisant l'objet de la délégation, les communes concernées perçoivent une indemnité par acte délivré, dont le montant correspond aux tarifs de délivrance des documents cadastraux fixés par la Polynésie française.

L'application OTIA permet à la DAF de disposer mensuellement et de façon automatique des détails des commandes de documents cadastraux passées au sein de chaque mairie partenaire. À noter qu'aucune délivrance de documents autres que ceux prévus par la convention n'est possible par cette application.

Le nombre de documents cadastraux délivrés par les communes et leur répartition par commune ainsi que leur répartition par types de document sont annexés au présent rapport (*cf. annexe II au rapport*).

IV. Présentation du projet de loi du pays

Les procès-verbaux de bornage (PVB)¹ et les procès-verbaux de délimitation (PVD)² sont deux autres documents cadastraux souvent réclamés par les usagers, mais difficilement accessibles car :

- ❖ aucune consultation ou commande possible via l'application OTIA dans sa version accessible au public, l'outil n'ayant pas été conçu à l'origine pour intégrer l'ensemble des données de ces documents ;
- ❖ accès à ces documents limité à l'application OTIA Pro disponible au guichet unique ou en consultation simple sur un logiciel mis à disposition dans le bâtiment de la DAF à Papeete, et dans ses subdivisions.

Compte tenu des demandes fréquentes de l'édition des PVB ou PVD et afin de faciliter l'accès à ces documents par la population, le présent projet de texte propose d'autoriser les communes à délivrer ces deux autres documents cadastraux à l'instar des extraits de plan cadastraux et des plans de situation (*cf. annexe III au rapport*).

TYPE DE DOCUMENT	NOMBRE DE TÉLÉCHARGEMENT (OTIA Public et OTIA Pro)	NOMBRE DE DOCUMENTS DÉLIVRÉS PAR LA DAF	NOMBRE DE DOCUMENTS DÉLIVRÉS PAR LES COMMUNES
Extrait de plan cadastral	138 000	64 000	15 000
Plan de situation	37 000	18 000	4 500
Procès-verbaux de bornage	12 500	10 000	
Procès-verbaux de délimitation	500	300	

Un nouvel outil numérique dédié est actuellement en cours de développement au sein de la DAF (*section Cadastre-Topographie*) pour rendre accessibles au public les PVB et PVD. En effet, les géomètres du cadastre travaillent à la vectorisation des PVB pour permettre une représentation graphique des emprises afin d'alimenter ce nouvel outil. À ce jour, environ 35 % des PVB ont été vectorisés. La finalisation de ce travail et le développement de ce téléservice permettant la diffusion des documents devraient aboutir dans environ 18 mois. Ce téléservice devra également être homologué avant de pouvoir le proposer aux usagers.

Il est à relever que les communes n'ont pas été consultées sur cet élargissement au PVB et PVD cependant, comme évoqué précédemment, le dispositif ne présente en aucun cas une obligation qui s'imposerait aux communes. Dès adoption du présent projet de texte, la DAF se rapprochera des communes pour leur exposer cette solution et leur apporter la formation nécessaire.

V. Travaux en commission

Examiné en commission le 23 avril 2024, le présent projet de loi du pays a suscité des échanges qui ont ainsi permis à la commission d'aborder la problématique de la connexion internet et, plus particulièrement, du déploiement de la fibre dans certaines îles. En effet, afin que les communes souhaitant adhérer à ce dispositif puissent pleinement le mettre en œuvre, il est nécessaire qu'elles disposent d'une connexion internet optimale.

Les discussions ont également porté sur l'accompagnement des communes intéressées par la DAF par le biais de formations à l'attention des agents communaux non seulement sur l'utilisation de l'application OTIA mais aussi sur les informations à communiquer aux usagers dans le cadre de la délivrance des PVB et PVD.

* * * * *

À l'issue des débats, 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.

LA RAPPORTEURE

Patricia PAHIO-JENNINGS

¹ Document faisant état du nom de la terre, de sa surface, de son propriétaire déclaré au moment de sa réalisation, de ses abornements et de ses côtes périphériques. Ces informations sont relatives à l'ancien cadastre, réalisé entre 1929 et 1975 sur certaines communes ou parties de communes de la Polynésie française.

² Document mentionnant les mêmes informations que celles du procès-verbal de bornage mais qui a été élaboré à partir de 1975 sur les communes dépourvues d'ancien cadastre

Communes ayant adhérées au dispositif

COMMUNES	MAIRIES- ANNEXES
MOOREA MAIAO	Afareaitu
MANIHI	Ahe
HAO	Amanu
RIMATARA	Amaru
ARUTUA	Apataki
ARUTUA	Arutua
HIVA OA	Atuona
RANGIROA	Avatoru
TAPUTAPUATEA	Avera
FAKARAVA	Fakarava
HUAHINE	Fare
TUMARAA	Fetuna
FATU HIVA	Hanavave
HAO	Hao
HAO	Hereheretue
HIKUERU	Hikueru
MAKEMO	Katiu
FAKARAVA	Kauehi
ARUTUA	Kaukura
MAHINA	Mahina
RANGIROA	Makatea
MAKEMO	Makemo
MANIHI	Manihi
HIKUERU	Marokau
TEVA I UTA	Mataiea
RANGIROA	Mataiva
MAUPITI	Maupiti
FAKARAVA	Niau
NUKUTAVAKE	Nukutavake
BORA BORA	Nunue
FATU HIVA	Omoa
PAEA	Paea
PAPARA	Papara
TEVA I UTA	Papeari
PIRAE	Pirae
PUKA PUKA	Puka Puka
REAO	Pukarua
RAIVAVAE	Raivavae
MAKEMO	Raroia
REAO	Reao
GAMBIER	Rikitea
RURUTU	Rurutu
NUKU HIVA	Taiohae
TAKAROA	Takapoto
TAKAROA	Takaroa
MAKEMO	Takume
TATAKOTO	Tatakoto
TUMARAA	Tehurui
TUMARAA	Tevaitoa
RANGIROA	Tikehau
RANGIROA	Tiputa
TUBUAI	Tubuai
UA HUKA	Ua Huka
UA POU	Ua Pou
NUKUTAVAKE	Vahitahi
TUMARAA	Vaiaau
UA HUKA	Vaipae
TAIARAPU OUEST	Vairao
TAHUATA	Vaitahu

Nombre documents	Type document	Commune
145	EPC	Mairie de Ahe
65	PST	Mairie de Ahe
62	EPC	Mairie de Amanu
10	PST	Mairie de Amanu
149	EPC	Mairie de Apataki
20	PST	Mairie de Apataki
6	EPC	Mairie de Arue
124	EPC	Mairie de Arutua
21	PST	Mairie de Arutua
419	EPC	Mairie de Avatoru
118	PST	Mairie de Avatoru
8	EPC	Mairie de Fakarava
2	PST	Mairie de Fakarava
401	EPC	Mairie de Hao
183	PST	Mairie de Hao
13	EPC	Mairie de Hikueru
12	PST	Mairie de Hikueru
138	EPC	Mairie de Hiva Oa
47	PST	Mairie de Hiva Oa
1771	EPC	Mairie de Huahine
192	PST	Mairie de Huahine
140	EPC	Mairie de Katiu
30	PST	Mairie de Katiu
3	EPC	Mairie de Kauehi
127	EPC	Mairie de Kaukura
20	PST	Mairie de Kaukura
357	EPC	Mairie de Mahina
61	PST	Mairie de Mahina
11	EPC	Mairie de Makatea
1	PST	Mairie de Makatea
466	EPC	Mairie de Makemo
148	PST	Mairie de Makemo
166	EPC	Mairie de Manihi
78	PST	Mairie de Manihi
175	EPC	Mairie de Mataiea
60	PST	Mairie de Mataiea
54	EPC	Mairie de Mataiva
5	PST	Mairie de Mataiva
94	EPC	Mairie de Maupiti
52	PST	Mairie de Maupiti
2167	EPC	Mairie de Moorea Maiao
876	PST	Mairie de Moorea Maiao
5	EPC	Mairie de Niau
4409	EPC	Mairie de Nunue
891	PST	Mairie de Nunue
4	EPC	Mairie de Omoa
1	PST	Mairie de Omoa
274	EPC	Mairie de Paea
105	PST	Mairie de Paea

596 EPC	Mairie de Papara
367 PST	Mairie de Papara
48 EPC	Mairie de Papeari
25 PST	Mairie de Papeari
31 EPC	Mairie de Pirae
4 PST	Mairie de Pirae
61 EPC	Mairie de Raivavae
23 PST	Mairie de Raivavae
45 EPC	Mairie de Reao
2 PST	Mairie de Reao
198 EPC	Mairie de Rikitea
114 PST	Mairie de Rikitea
26 EPC	Mairie de Rimatara
16 PST	Mairie de Rimatara
503 EPC	Mairie de Rurutu
130 PST	Mairie de Rurutu
1 EPC	Mairie de Tahuata
1 PST	Mairie de Tahuata
192 EPC	Mairie de Taiohae
37 PST	Mairie de Taiohae
1 EPC	Mairie de Takapoto
90 EPC	Mairie de Takaroa
23 PST	Mairie de Takaroa
149 EPC	Mairie de Taputapuatea
137 PST	Mairie de Taputapuatea
64 EPC	Mairie de Tatakoto
14 PST	Mairie de Tatakoto
32 EPC	Mairie de Tevaitoa
9 PST	Mairie de Tevaitoa
346 EPC	Mairie de Tikehau
49 PST	Mairie de Tikehau
395 EPC	Mairie de Tiputa
120 PST	Mairie de Tiputa
166 EPC	Mairie de Tubuai
101 PST	Mairie de Tubuai
196 EPC	Mairie de Ua Huka
84 PST	Mairie de Ua Huka
2 EPC	Mairie de Ua Pou
1 PST	Mairie de Ua Pou
455 EPC	Mairie de Vairao
223 PST	Mairie de Vairao

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2018-35 du 9 novembre 2018 relative à la délivrance de documents cadastraux par les communes de la Polynésie française
(Lettre n° 1904/PR du 28-3-2024)

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Article LP 1.- La présente loi du pays a pour objet, en application de l'article 48 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, de déléguer aux maires des communes de la Polynésie française le pouvoir de délivrer, au nom de la Polynésie française et pour son compte, des extraits de plans cadastraux et de plan de situation au profit des usagers à partir de l'application informatique du cadastre de la Polynésie française dénommée OTIA.</p>	<p>Article LP 1.- La présente loi du pays a pour objet, en application de l'article 48 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, de déléguer aux maires des communes de la Polynésie française le pouvoir de délivrer, au nom de la Polynésie française et pour son compte, des extraits de plans cadastraux et de plan de situation, <i>des procès-verbaux de bornage et des procès-verbaux de délimitation</i> au profit des usagers à partir de l'application informatique du cadastre de la Polynésie française dénommée OTIA.</p>
<p>Article LP 2.- La mise en place de ce dispositif est décidée par délibération du conseil municipal des communes intéressées.</p>	
<p>Article LP 3.- Les extraits de plan cadastral et de plan de situation sont délivrés aux usagers par le maire, dans les conditions établies par un arrêté pris en conseil des ministres qui fixe notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les conditions d'utilisation de l'application informatique OTIA ; - le code d'accès et les conditions d'habilitation pour l'accès à l'application par des agents communaux ; - l'obligation de formation de l'agent communal habilité ; - le droit d'usage des données cadastrales ; - les tarifs relatifs à la délivrance des actes cadastraux ; - les obligations de la commune ; - les droits de propriété intellectuelle sur les données ; - la protection des droits de la Polynésie française ; - les sanctions en cas de non-respect des dispositions de la réglementation. 	<p>Article LP 3.- Les extraits de plan cadastral et de plan de situation, <i>les procès-verbaux de bornage et les procès-verbaux de délimitation</i> sont délivrés aux usagers par le maire, dans les conditions établies par un arrêté pris en conseil des ministres qui fixe notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les conditions d'utilisation de l'application informatique OTIA ; - le code d'accès et les conditions d'habilitation pour l'accès à l'application par des agents communaux ; - l'obligation de formation de l'agent communal habilité ; - le droit d'usage des données cadastrales ; - les tarifs relatifs à la délivrance des actes cadastraux ; - les obligations de la commune ; - les droits de propriété intellectuelle sur les données ; - la protection des droits de la Polynésie française ; - les sanctions en cas de non-respect des dispositions de la réglementation.
<p>Article LP 4.- Dispositions diverses</p> <p>Afin de disposer des moyens nécessaires à l'exercice des compétences faisant l'objet de la délégation prévue à l'article LP 1, les communes de la Polynésie française dont le maire est habilité à délivrer des extraits de plans cadastraux et de plan de situation à leurs administrés perçoivent une indemnité par acte délivré, dont le montant correspond aux tarifs de délivrance des documents cadastraux fixés par la Polynésie française.</p>	<p>Article LP 4.- Dispositions diverses</p> <p>Afin de disposer des moyens nécessaires à l'exercice des compétences faisant l'objet de la délégation prévue à l'article LP 1, les communes de la Polynésie française dont le maire est habilité à délivrer des extraits de plans cadastraux et de plan de situation, <i>des procès-verbaux de bornage et des procès-verbaux de délimitation</i> à leurs administrés perçoivent une indemnité par acte délivré, dont le montant correspond aux tarifs de délivrance des documents cadastraux fixés par la Polynésie française.</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 : DAF23202047LP-4)

portant modification de la loi du pays n° 2018-35 du 9 novembre 2018
relative à la délivrance de documents cadastraux par les communes de la Polynésie française

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

Travaux préparatoires :

- Arrêté n° 415 CM du 28 mars 2024 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 23 avril 2024 ;
 - Rapport n° du de M^{me} Patricia PAHIO-JENNINGS, rapporteure du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du ;
-

Article LP 1.- À l'article LP 1 de la loi du pays n° 2018-35 du 9 novembre 2018 susvisée, après les mots : « *de plan de situation* » sont insérés les mots : «, *des procès-verbaux de bornage et des procès-verbaux de délimitation* ».

Article LP 2.- Au premier alinéa de l'article LP 3 de la loi du pays n° 2018-35 du 9 novembre 2018 susvisée, après les mots : « *de plan de situation* » sont ajoutés les mots : «, *les procès-verbaux de bornage et les procès-verbaux de délimitation* ».

Article LP 3.- Au deuxième alinéa de l'article LP 4 de la loi du pays n° 2018-35 du 9 novembre 2018 susvisée, après les mots : « *de plan de situation* » sont ajoutés les mots : «, *des procès-verbaux de bornage et des procès-verbaux de délimitation* ».

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Le Président,

Odette HOMAI

Antony GEROS