



ASSEMBLÉE DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL DE L'ASSEMBLÉE  
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE  
Le 10 NOV. 2025  
N° 11750.

Moorea, le 7 novembre 2025

Représentante

**M. Oraihoomana TEURURAI,**  
Ministre du foncier et du logement

**Objet :** Quelle suite donner à l'affaire des terrassements illégaux de la Société Manutea Lodge à Moorea ?

Monsieur le ministre,

Le 30 septembre dernier, le tribunal administratif de Papeete a annulé le permis de construire accordé à la société Manutea Lodge à Moorea. Délivré le 21 août 2021, ce permis autorisait des affouillements et exhaussements de terrain à hauteur de 1 950 m<sup>3</sup> pour la création d'une voie d'accès à une parcelle mère, elle-même morcelée en six parcelles filles destinées à la vente.

Dans son jugement, le tribunal administratif a rappelé que ces lots, situés en zone constructible du plan général d'aménagement de la commune de Moorea-Maiao, avaient bien évidemment vocation à accueillir ultérieurement des constructions à usage d'habitation. Il en a déduit, au vu des pièces du dossier, que l'élargissement de la voie existante ne pouvait pas être considéré isolément.

Ces travaux s'inscrivaient donc dans le cadre d'une opération immobilière globale, plus lourde que celle déclarée, et impliquaient nécessairement des terrassements atteignant au moins 2 000 m<sup>3</sup>, ce qui rendait obligatoire, a fortiori, au minimum une notice d'impact sur l'environnement.

Les juges ont ainsi considéré, et je cite en substance, « qu'en se bornant à demander une autorisation pour 1 950 m<sup>3</sup> de terrassements, tout en taisant volontairement la consistance réelle du projet global poursuivi, la société Manutea Lodge a procédé à de fausses déclarations dans le but d'échapper à l'application des règles relatives à l'évaluation d'impact sur l'environnement ». Ces manœuvres ont été qualifiées de fraude par la juridiction administrative, qui en a tiré une conséquence particulièrement forte : l'annulation du permis de construire sans possibilité de régularisation de cette autorisation.

La société Manutea Lodge dispose, depuis le 30 septembre dernier, d'un délai de trois mois pour interjeter appel devant la cour administrative d'appel de Paris.

Dans ce contexte, la commune de Moorea-Maiao a saisi, par courrier du 6 octobre 2025, la Direction de la construction et de l'aménagement pour solliciter des travaux de remise en état de la parcelle concernée. Par une réponse en date du 5 novembre dernier, la Direction de la construction et de l'aménagement a refusé d'engager ces travaux, en invoquant le caractère non exécutoire du jugement tant que les délais d'appel ne sont pas expirés. Cet argument peut, à ce stade, se concevoir juridiquement.

En revanche, la suite de la réponse interroge profondément. La Direction de la construction et de l'aménagement indique ainsi limiter l'impossibilité de régularisation, telle que retenue par le tribunal administratif de Papeete, au seul permis de construire annulé, et non à l'opération immobilière globale. Et c'est sur cette base que vos services indiquent avoir invité la société Manutea Lodge à « régulariser » les travaux déjà réalisés sans autorisation administrative.

Autrement dit, Monsieur le ministre, alors même que le juge a caractérisé une fraude destinée à contourner la réglementation polynésienne, alors même qu'il a sanctionné cette fraude par une annulation sans possibilité de régularisation, notre administration ouvre malgré tout la voie à un rattrapage a posteriori.

Vous comprendrez, Monsieur le ministre, le malaise, voire l'indignation que suscite une telle lecture de la décision de justice. Quel message envoie-t-on aux *muna'a mā'ohi* ? Que les lois du pays que nous votons ici, au sein de notre hémicycle, pour protéger notre Fenua et le *muna'a* ne servent à rien ? Qu'il suffit que certains minorent délibérément les volumes de travaux, fragmentent un projet global en tranches artificielles pour éviter les études d'impact, réalisent les travaux, puis reviennent tranquillement vers l'administration pour « régulariser » ensuite une situation pourtant illégale ?

Ma question est donc la suivante, Monsieur le ministre :

Sur la base du principe moral selon lequel la fraude ne saurait jamais profiter à son auteur, quelles mesures comptez-vous prendre à l'égard des terrassements illégaux réalisés par la société Manutea Lodge à Moorea ?

En vous remerciant par avance des éléments de précisions que vous voudrez bien m'apporter.

Veuillez agréer, Monsieur le ministre, mes respectueuses salutations.

Teremuura KOUEMOETINI-RURUA

