

Document mis
en distribution

Le 18 FEV. 2026



N° 14-2026

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 18 FEV. 2026

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DE LA LOI DU PAYS
N° 2014-3 DU 23 JANVIER 2014 PORTANT CRÉATION DE LA ZONE PRIORITAIRE
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE MAHANA BEACH,**

*présenté au nom de la commission de l'équipement, de l'aménagement du territoire
et des transports*

par Monsieur Cliff LOUSSAN et Madame Frangélica BOURGEOIS-TARAHU,

*Représentants à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteurs du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 555/PR du 2 février 2026, 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° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach.

I. Objectif de la modification de la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014

La loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014 a été prise dans le cadre du projet *Mahana Beach*, ensemble touristique de grande ampleur qui était un des axes majeurs du programme de développement touristique et économique du Pays et visait à proposer une offre d'activités et de services variés. Elle a assoupli les règles d'aménagement pour mettre en place un dispositif spécial et dérogoire à cette opération.

Elle a créé une zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique à Outumaoro, qui aurait permis au Pays d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains destinés au projet.

La délimitation de cette zone est fixée dans l'annexe à la loi du pays et comprend des parcelles situées à Faa'a et Punaauia.

Le présent projet de loi du pays vise à modifier le périmètre de la zone afin de déclasser les parcelles localisées sur les plateaux de Outumaoro et les dédier à la relocalisation des foires et salons d'exposition.

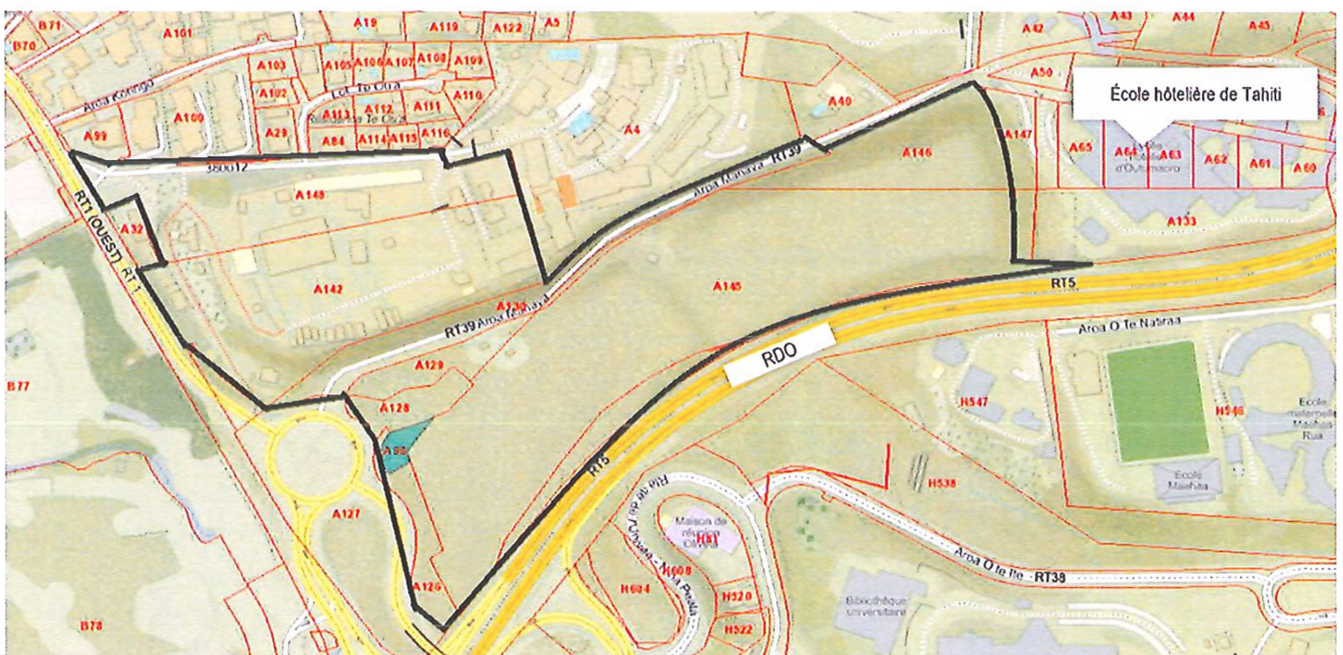
En effet, ces événements se tiennent régulièrement sur le site de l'ancien hôpital de Mama'o qui ne dispose d'aucun aménagement adéquat (infrastructures sommaires, mobilité difficile, etc.).

Le nouveau site prévu à Outumaoro, de même superficie, permettra d'aménager des infrastructures pour améliorer les conditions d'accueil et de sécurité des visiteurs de foires et salons d'exposition.

II. Déclassement des parcelles et modification de l'annexe à la loi du pays

Afin de mener à bien cette opération, le projet de texte modifie le tableau annexé à la loi du pays du 23 janvier 2014 (*cf. annexe au rapport*) et supprime du périmètre initial de la zone, les parcelles n°s A124, A125, A126, A128, A129, A130, A131, A142, A145, A146, A148 et A149.

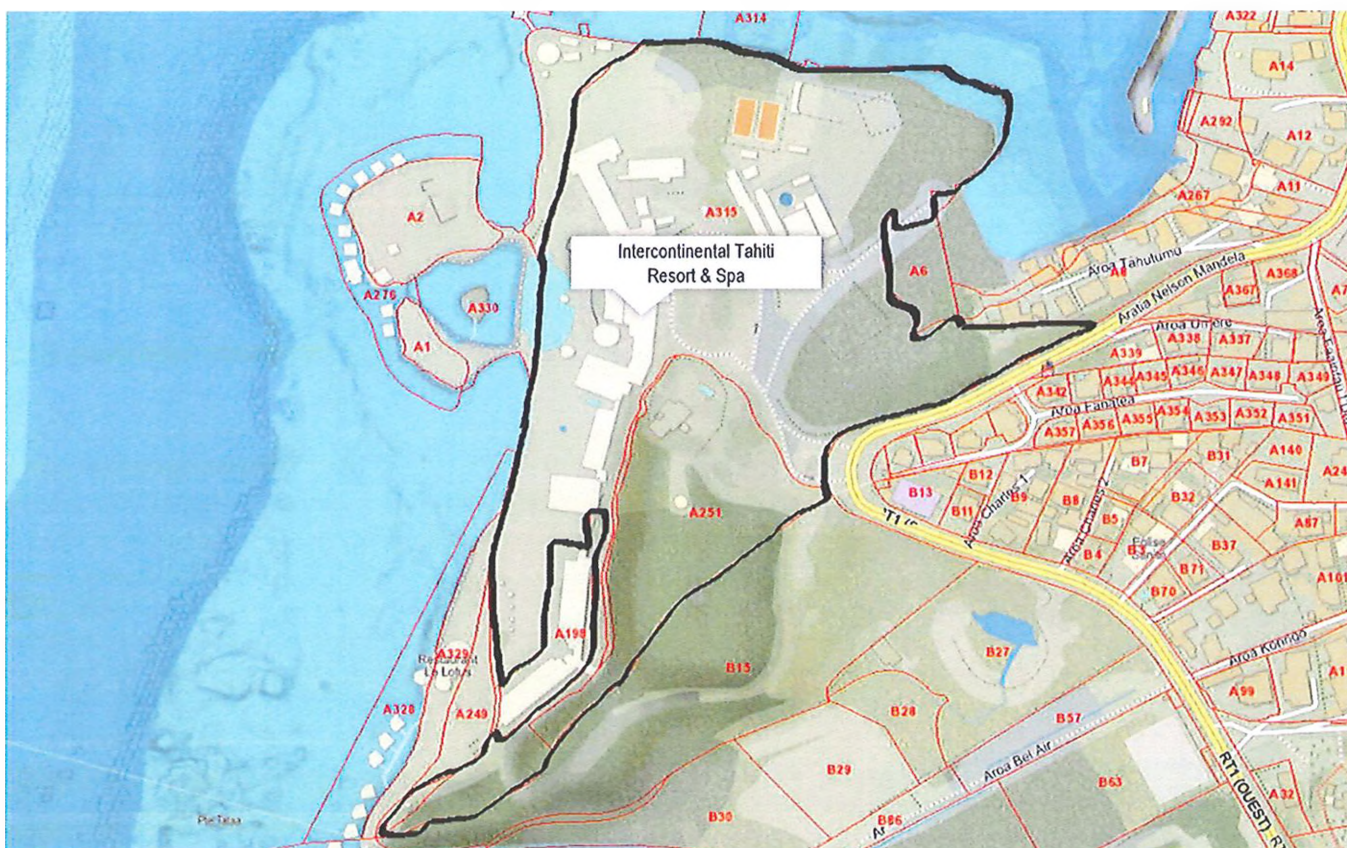
Il est à noter que les parcelles n°s A142, A148 et A149 seront dédiées à des projets portés par la Présidence de la Polynésie française et le ministère en charge de la santé.



Délimitation de la zone de parcelles déclassées, destinée à l'accueil des foires et salon d'exposition

Le périmètre de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique comprendra désormais :

- 4 parcelles sur Faa'a n^{os} A120, A199, A251 et A315



Délimitation de la zone de parcelles situées à Faa'a

- 41 parcelles sur Punaauia, n^{os} B15 à B90 et C25 à C201



Délimitation de la zone de parcelles n^{os} B15 à B90



Délimitation de la zone de parcelles n^{os} C25 à C201

Consulté sur le présent projet de texte, le Conseil économique, social, environnemental et culturel a rendu un avis réservé, le 30 décembre 2025¹.

¹ Avis n° 85-2025 CESEC du 30 décembre 2025

III. Travaux en commission

Le présent projet de loi du pays a été examiné en commission de l'équipement, de l'aménagement du territoire et des transports le 16 février 2026, en présence de représentants du ministère des grands travaux, de l'équipement, en charge des transports terrestres et maritimes, du ministère du foncier et du logement, en charge de l'aménagement et du ministère de la santé, en charge de la prévention et de la protection sociale généralisée.

S'agissant de la problématique de la circulation et du stationnement dans la zone de Outumaoro, les aménagements projetés seront réalisés en deux phases distinctes, afin de fluidifier entre autres l'accès au site et de le doter d'emplacements de parking plus adaptés. Une première phase, à caractère provisoire, permettra une mise en exploitation immédiate de la zone, sans toutefois résoudre l'ensemble des difficultés identifiées. Une seconde phase, dite définitive, comprendra la réalisation d'aménagements pérennes.

Les forains habitués à la zone de Outumaoro ont également été pris en compte au cours des échanges, en référence notamment à l'avis rendu par le CESEC, leurs activités étant susceptibles d'être impactées par les opérations envisagées, sous réserve des conclusions des études à venir. Aucune modification n'est toutefois envisagée s'agissant de la tenue de la foire agricole.

Plus largement, les débats ont permis d'engager une réflexion sur la stratégie globale du Pays relative à l'exploitation et à la valorisation de cette zone. Il est précisé que la commune sera consultée sur les projets appelés à y être implantés, et que les forains seront également sollicités.

Concernant le plateau dit « Kosovo », destiné à accueillir des projets portés par le ministère de la santé, un appel à manifestation d'intérêt sera lancé pour recueillir des propositions innovantes et analyser les projets qui seront présentés.

Enfin, sur le site de Mama'o, la zone libérée permettra, dans un premier temps, l'installation de structures dédiées aux Jeux du Pacifique. À l'issue de cet événement, des opérations de construction de logements seront confiées à l'Office polynésien de l'habitat (OPH), en vue d'améliorer les conditions d'habitat et de résorber l'habitat précaire.

*
* *

À l'issue des débats, le projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission.

En conséquence, la commission de l'équipement, de l'aménagement du territoire et des transports, propose à l'assemblée de la Polynésie française, d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LES RAPPORTEURS

Cliff LOUSSAN

Frangélica BOURGEOIS-TARAHU

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach
(Lettre n° 555/PR du 2-2-2026)

DISPOSITIONS EN VIGUEUR				MODIFICATIONS PROPOSÉES				
ANNEXE A LA LOI DU PAYS N° 2014-3 DU 23 JANVIER 2014 PORTANT CREATION DE LA ZONE PRIORITAIRE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE MAHANA BEACH								
Références parcelle	Surface (m ²)	Propriétaire	Affectation	Commune	Références parcelle	Surface (m ²)	Propriétaire	
Outumaoro (côté montagne)				Outumaoro (côté mer)				
A124	211	Pays	-	Faa'a	A120	335	Privé	
A125	2 504	Pays	-		A199	594	Privé	
A126	2 154	Pays	-		A251	14 286	Privé	
A128	1 841	Pays	-		A315	66 533	Privé	
A129	2 148	Pays	-		B15	23 523	Privé	
A130	6 231	Pays	-		B20	4 974	G2P	
A131	310	Pays	-		B21	437	G2P	
A142	20 128	Pays	-		B27	11 169	G2P	
A145	38 933	Pays	-		B28	2 502	G2P	
A146	7 028	Pays	-		B29	5 342	G2P	
A148	13 576	Pays	SMG		B30	6 822	G2P	
A149	57	Pays	OPH		B57	3 789	G2P	
Outumaoro (côté mer)					Punaauia	B63	8 000	G2P
A120	335	<i>Parcelles incluses dans le périmètre en vue de sa protection, pas d'acquisition foncière prévue.</i>				B64	61	G2P
A199	594			B65		134	G2P	
A251	14 286			B75		6 400	G2P	
A315	66 533			B94		32 506	G2P	
B15	23 523			B77		31 546	G2P	
B20	4 974	Pays	-	B78		39 890	G2P	
B21	437	Pays	-	B79		6 484	G2P	
B27	11 169	Pays	-	B86		1 918	G2P	
B28	2 502	Pays	-	B87		6 457	G2P	
B29	5 342	Pays	-	B88		1 406	G2P	
B30	6 822	Pays	-	B89		86	G2P	
B57	3 789	Pays	-	B90		260	G2P	
B63	8 000	Pays	IJSPF	B92		307	G2P	
B64	61	Pays	-	C25		1 615	G2P	
B65	134	Pays	-	C124		683	G2P	
B75	6 400	Pays	IJSPF	C127		685	G2P	
B76	32 580	Pays	CAPL	C186		9 498	G2P	
B77	31 546	Pays	-	C187		40 802	G2P	
B78	39 890	Pays	-	C188		37	Polynésie	
B79	6 484	Pays	-	C189		356	Polynésie	
B86	1 918	Pays	-	C190		4 040	Polynésie	
B87	6 457	Pays	-	C191		34 216	Polynésie	
B88	1 406	Pays	-	C192		30 388	G2P	
B89	86	Pays	<i>EURL Tahiti-plongée (preneur)</i>	C193		10 871	G2P	
B90	260	Pays		C194		779	G2P	
B92	307	Pays		C195		244	G2P	
C25	1 586	Pays	-	C196		5 993	Polynésie	
C99	11 544	Pays	-	C197		4 797	Polynésie	
C103	785	Pays	-	C198		8 800	Polynésie	
C124	683	Pays	<i>Occupé par Tikiphene (en-cours de régularisation)</i>	C199		4 006	Polynésie	
C127	685	Pays	<i>Occupé par Valentine TAPUTUARAI (en-cours de régularisation)</i>	C200		6 830	G2P	
C130	53 549	Pays	-	C201		6 665	Polynésie	



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE OU EXTRAORDINAIRE]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : MFL25203314LP-3)

portant modification de la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 85/CESEC du 30 décembre 2025 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 124 CM du 2 février 2026 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission de l'équipement, de l'aménagement du territoire et des transports le 16 février 2026 ;
 - Rapport n° du de Monsieur Cliff LOUSSAN et Madame Frangélica BOURGEOIS-TARAHU, rapporteurs du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du ;
-

Article LP 1.- Le tableau figurant à l'annexe de la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach est remplacé par le tableau figurant à l'annexe de la présente loi du pays.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Le Président,

Odette HOMAI

Antony GEROS

Annexe à la loi du pays n° du portant modification de la loi du pays n° 2014-3 du 23 janvier 2014 portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach

Commune	Références parcelles	Surface (m2)	Propriétaire
	Outumaoro (côté mer)		
Faa'a	A120	335	Privé
	A199	594	Privé
	A251	14 286	Privé
	A315	66 533	Privé
Punaauia	B15	23 523	Privé
	B20	4 974	G2P
	B21	437	G2P
	B27	11 169	G2P
	B28	2 502	G2P
	B29	5 342	G2P
	B30	6 822	G2P
	B57	3 789	G2P
	B63	8 000	G2P
	B64	61	G2P
	B65	134	G2P
	B75	6 400	G2P
	B94	32 506	G2P
	B77	31 546	G2P
	B78	39 890	G2P
	B79	6 484	G2P
	B86	1 918	G2P
	B87	6 457	G2P
	B88	1 406	G2P
	B89	86	G2P
	B90	260	G2P
	B92	307	G2P
	C25	1 615	G2P
	C124	683	G2P
	C127	685	G2P
	C186	9 498	G2P
	C187	40 802	G2P
	C188	37	Polynésie
	C189	356	Polynésie
	C190	4 040	Polynésie
	C191	34 216	Polynésie
	C192	30 388	G2P
C193	10 871	G2P	
C194	779	G2P	
C195	244	G2P	
C196	5 993	Polynésie	
C197	4 797	Polynésie	
C198	8 800	Polynésie	
C199	4 006	Polynésie	
C200	6 830	G2P	
C201	6 665	Polynésie	