

Art. 2.— Par l'effet du transfert, Mme Meherio Teihotu se substitue à sa grand-mère, Mme Elisabeth Haring épouse Teraiharoa dans tous les droits et obligations que produit ou peut produire cette autorisation, à compter de la notification du présent arrêté à l'intéressée.

Art. 3.— L'autorisation mentionnée à l'article 1er du présent arrêté est valable uniquement pour l'île de Moorea.

Art. 4.— L'exploitante dispose d'un délai maximal de six mois pour mettre en service la licence qui lui est accordée.

Le défaut d'exploitation de la licence accordée dans le délai prévu à l'alinéa précédent rend caduque de plein droit cette licence.

Art. 5.— Les arrêtés n° 2586 MUT du 10 juin 2009 et n° 3388 MUT/DTT du 1er juillet 2009, sont abrogés.

Art. 6.— Le directeur des transports terrestres est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressée et publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 8 décembre 2021.
René TEMEHARO.

**ACTES DU CONSEIL ECONOMIQUE,
SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL**

AVIS n° 93 du 7 décembre 2021 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

Saisine du Président de la Polynésie française,

Rapporteurs : MM. Patrick Galenon et Tepuanui Snow.

Vu les dispositions de l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la saisine n° **8910/PR du 10 novembre 2021** du Président de la Polynésie française reçue le **12 novembre 2021**, sollicitant l'avis du CESEC sur **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 ;**

Vu la décision du bureau réuni le **15 novembre 2021** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement du territoire » en date du **02 décembre 2021** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **07 décembre 2021**, l'avis dont la teneur suit :

I – OBJET DE LA SAISINE

La présente saisine du Président de la Polynésie française soumise à l'avis du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC), a pour objet 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.

II – ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

• Sur la réglementation qui encadre le domaine de la Polynésie française :

Le CESEC rappelle que le domaine de la Polynésie française se partage entre le domaine public et le domaine privé.

La délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée porte composition et administration du domaine public en Polynésie française. Depuis 1995, la délibération n°95-90 AT du 27 juin 1995 modifiée porte réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public de la Polynésie française.

Néanmoins, le CESEC constate que cette dernière délibération a fait l'objet d'une récente abrogation, par la loi du pays adoptée n°2021-41 LP/APF du 4 novembre 2021, relative au domaine privé de la Polynésie française, publiée au JOPF du 12 novembre 2021.

A cet égard, il regrette de ne pas avoir été consulté sur ce texte qui prévoit un nouveau cadre réglementaire en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé de la Polynésie française.

• Sur le projet de modification de la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée :

Le CESEC rappelle qu'au titre du domaine public maritime dit artificiel, on trouve les aménagements de littoral réalisés sur le domaine public maritime, et notamment les plages artificielles et les remblais, encadrés par la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée.

Aux termes de l'exposé des motifs du projet de loi du pays proposé, « *la Polynésie française a cédé à TNAD¹ devenu G2P² une emprise totale de 386 336 m² suivant acte transcrit le 27 janvier 2017* », dans le cadre du projet immobilier dénommé « *Tahiti Mahana Beach* », rebaptisé « *Village tahitien* », situé dans la commune de Punaauia. Cet établissement met actuellement en œuvre les démarches nécessaires à la réalisation dudit projet économique.

Afin de permettre à cet établissement d'avoir la maîtrise rapide des emplacements fonciers concernés, notamment des remblais, et de pouvoir offrir un montage économique attractif pour les investisseurs, il est proposé d'insérer un article LP 39-1 dans la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 précitée.

A ce jour, l'article LP 39 prévoit que les remblais peuvent être déclassés aux fins d'aliénation pour les particuliers, les associations à but non lucratif, et les établissements exerçant à titre permanent une activité économique, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

¹ Tahiti Nui Aménagement et Développement (TNAD)

² Etablissement Public des Grands Projets de Polynésie française (G2P)

- « 1° Avoir bénéficié d'un titre régulier pendant au moins cinq ans ;
 2° Etre 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 »

La proposition d'article 39-1 prévoit que « la condition fixée au 1° de l'article LP 39, 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 ».

Le CESEC rappelle qu'il a déjà rendu un avis n°17/2015 du 19 janvier 2015 sur un projet de loi du pays portant modification de la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée.

Il rappelle aussi qu'il a déjà été saisi à plusieurs reprises depuis 2013 sur des modifications de réglementations dans le cadre de la réalisation du projet « Mahana beach », rebaptisé « Village Tahitien »³. A cet égard, le CESEC recommande de vérifier que l'ensemble des réglementations a bien pris en compte ce changement de dénomination⁴.

III – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

L'examen du projet de loi du pays soumis à l'avis du CESEC appelle les observations et recommandations suivantes :

3-1 – Sur l'imprécision du champ d'application du projet de texte et sa terminologie

L'article LP 39-1 proposé prévoit que la condition au 1° de l'article LP 39 de la délibération n°2004-34 APF 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 ».

Le CESEC considère que les notions de « grands projets » et d'« investissement important » sont imprécises et sujettes à interprétations, elles méritent d'être précisées. Les rédacteurs ont informé l'institution qu'un projet d'arrêté d'application devrait fixer un montant minimum, mais il n'a pas eu communication de ce projet d'arrêté. **Il s'agirait d'un montant de l'ordre de 15 milliards de F CFP.**

Il relève néanmoins que la notion de « grands projets » apparaît déjà à l'article 7-1 et 7-7 de la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004. Le seuil minimum de l'investissement exigé est fixé à 250 000 000 F CFP par l'arrêté n°1334 CM du 8 septembre 2015.

³ Avis n°156/2013 sur un projet de loi du pays portant création de la zone prioritaire d'aménagement et de développement touristique de Mahana Beach ; Avis n°11/2014 du 21 août 2014 sur le projet de loi du pays portant mesures diverses en vue du retour à l'emploi (...) ; Avis n°12/2014 du 28 août 2014 sur le projet de loi du pays portant mesures relatives aux grands projets réalisés dans la zone de développement économique prioritaire

⁴ Voir loi du pays n°2014-3 du 23 janvier 2014

Le CESEC préconise de préciser et mettre en harmonie les termes employés dans ces articles pour répondre aux exigences de cohérence, de lisibilité et d'intelligibilité de la réglementation.

Par ailleurs, le CESEC constate que l'article 39 de la délibération vise à son premier alinéa « *les établissements exerçant à titre permanent une activité économique* », alors que la proposition d'article LP 39-1 vise « *un établissement public de la Polynésie française (...)* ». Le CESEC recommande également de mettre en cohérence les termes employés.

Enfin, le CESEC constate que la proposition d'article LP 39-1 ne s'appliquerait pas aux particuliers et associations à but non lucratif, actuellement prévus par l'article LP 39, seulement à un établissement public.

Le CESEC s'interroge sur les risques de rupture d'égalité possible entre des personnes privées et publiques, en l'absence de critères objectifs et mesurables au regard de l'objectif poursuivi.

A cet égard, le CESEC recommande d'effectuer les vérifications nécessaires pour entourer le projet de texte de toute la sécurité juridique exigée.

3-2 – Sur les objectifs poursuivis par le projet de loi du pays proposé et le contexte foncier du projet de « Village tahitien »

L'emplacement géographique prévu pour le projet de « Village Tahitien » se situe dans la commune de Punaauia et s'étend sur son littoral, de la pointe « Tata'a » à la Marina « Taina ».

Selon les rédacteurs, les emprises du projet se composent notamment de parcelles et remblais gagnés sur le lagon au fil du temps depuis 1950, appartenant au domaine public maritime artificiel de la Polynésie française. D'autres parties relèveraient de la domanialité privée ayant été acquises par G2P.

Par ailleurs, des remblais seraient envisagés afin d'étendre la surface exploitable et d'aménager une plage publique dans le cadre du projet de « Village Tahitien ».

Or à ce jour, il est indiqué que les règles qui encadrent la domanialité publique du Pays n'offriraient pas toutes les mêmes garanties et possibilités de contrats que celles prévues par la domanialité privée. Le domaine privé du Pays permettrait notamment de s'exonérer de certains droits de publicité foncière pour les investisseurs potentiels.

La démarche poursuivie consiste à procéder au déclassement des remblais afin de leur faire perdre le caractère de dépendance du domaine public et de les faire entrer dans le domaine privé. Cela permettra de conférer une unicité de traitement aux différentes natures juridiques des parcelles situées sur le site concerné dans une démarche de cohérence.

A ce jour, l'article 39 de la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée⁵, prévoit déjà les conditions et modalités de déclassement des remblais, néanmoins l'une des conditions oblige le demandeur à « *bénéficier d'un titre régulier pendant 5 ans* » (point 1° de l'article LP 39).

⁵ Voir aussi arrêté d'application n°1334 CM du 8 septembre 2015

L'objectif du projet de texte est d'insérer un article LP 39-1 permettant de ne plus exiger ce délai pour « *un établissement public* » et « *dans le cadre de la mise en œuvre de grands projets économiques, industriels ou touristiques nécessitant un investissement important.* ».

Le CESEC note au passage que les délais de réalisation technique et de procédures administratives viennent en général s'ajouter à ce délai de 5 ans.

Sur le principe, le CESEC estime qu'il est indispensable d'adapter le cadre réglementaire en matière de domaines public et privé favorisant la réalisation de projets économiques dans les meilleures conditions, en cohérence avec les réglementations existantes.

Il souligne que les enjeux d'une réglementation foncière et domaniale favorisant notamment les projets économiques, dépassent le seul cadre du projet de « Village Tahitien », ils doivent s'inscrire dans une véritable politique de valorisation et de protection des littoraux en Polynésie française.

En outre, le CESEC rappelle qu'en Polynésie française le droit foncier a connu des évolutions et a fait l'objet d'un pluralisme juridique. Il relevait notamment dans son rapport n°151/CESC du 31 octobre 2013 que les rivages de la mer ou du lagon, les eaux et le fond de celui-ci, le récif et même la mer du large, ont fait l'objet de revendications et d'attributions au profit de personnes privées dans le cadre de titres dits « *TOMITE* »⁶.

En effet, la propriété du lagon pourrait être reconnue aux particuliers en Polynésie française, comme dans le cas de la famille Fuller.

Le CESEC recommande d'effectuer les recherches permettant d'apporter toute la sécurité juridique nécessaire en matière d'emprise foncière et de trouver, le cas échéant, des réponses équitables et adaptées aux différentes situations.

3-3 – Sur la multiplicité des acteurs publics et le besoin de simplification des procédures

Le CESEC constate que l'Etablissement public des Grands Projets de Polynésie (G2P) est l'établissement public chargé par la Polynésie française de mettre en œuvre les démarches nécessaires à la réalisation du projet « Village Tahitien ».

Le CESEC rappelle que G2P est un établissement créé depuis 2001 pour réaliser ou contribuer à la réalisation d'ouvrages, aménagements et infrastructures publics relevant de la compétence de la Polynésie française.

Néanmoins, le CESEC relève que les autorisations en matière de construction, d'aménagement, d'environnement et de gestion de l'espace maritime, restent des attributions

⁶ En Polynésie française, le concept juridique de domaine public n'est apparu véritablement qu'à compter de la promulgation du code civil en 1866.

relevant d'autres services administratifs du Pays et des communes (Direction de la construction et de l'aménagement, Direction des affaires foncières, Direction de l'Environnement, etc.).

Il relève aussi que G2P constitue un intermédiaire privilégié dans la chaîne des décisions entre les investisseurs potentiels et la Polynésie française, dans le cadre de la réalisation du projet économique « Village Tahitien ».

La multiplicité d'acteurs publics et la dispersion des réglementations (Code de l'aménagement, code de l'environnement, PGEM⁷, PGA⁸, etc.), ne sont pas de nature à simplifier les procédures administratives et à encourager les investisseurs potentiels.

Le CESEC considère qu'il est nécessaire de donner un cadre juridique lisible, cohérent et sécurisant, pour accueillir dans les meilleures conditions les projets d'éventuels investisseurs en Polynésie française, sans multiplier les intermédiaires.

L'intervention publique et la lenteur des procédures administratives ne doivent pas décourager l'initiative privée.

3-4 – Vers une indispensable politique de protection et de valorisation du littoral

Le CESEC rappelle que le littoral en Polynésie française représente un espace privilégié où se rencontrent des enjeux de développement, de cohésion sociale et de valorisation du patrimoine naturel et culturel. Chaque archipel et chaque île, présente des singularités et des disparités géographiques, climatiques et humaines, qui sont autant de richesses.

Les modifications erratiques et successives des réglementations qui entourent la gestion des littoraux, souvent au grès des besoins de projets économiques et urbains, ne sont pas de nature à donner un cadre réglementaire lisible, stable et sécurisant pour le développement et la valorisation des littoraux polynésiens.

Le CESEC considère que les aménagements du littoral dans le cadre de projets économiques et de développement du Pays, notamment touristiques, recouvrent des enjeux majeurs qui doivent s'inscrire dans une véritable politique ambitieuse et concertée de valorisation et de protection des littoraux en Polynésie française. Le CESEC encourage la mise en cohérence des réglementations dans le cadre de cette politique.

Par ailleurs, le CESEC rappelle que la recherche de matériaux (roches, sables, graviers, terres) pour les constructions et les aménagements est une nécessité. **Selon les personnes auditionnées, dans le cadre du projet de « village tahitien », le besoin en matériaux de construction serait de l'ordre de 400 000 m³.**

Or les extractions de matériaux en Polynésie française ne vont pas sans entraîner des abus et des dommages sur les sites et espaces naturels concernés (ex : érosion accélérée, disparition de plages, effondrements des berges, etc.).

Dans son rapport n°146/CESC du 12 juillet 2011, l'institution soulignait que les textes en vigueur faisaient l'objet de contournements et qu'il fallait renforcer les moyens et dispositifs de

⁷ Plan de gestion de l'espace maritime

⁸ Plan général d'aménagement

contrôle en la matière, en concertation avec les communes et les associations de riverains concernées.

Le CESEC recommande de définir une politique d'approvisionnement et de gestion de matériaux de construction et de remblais, à la fois concertée et durable, conformément aux recommandations formulées dans son rapport n°146/CESC du 12 juillet 2011.

IV - CONCLUSION

A ce jour, l'article 39 de la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée⁹, prévoit déjà les conditions et modalités de déclassement de remblais, néanmoins l'une des conditions oblige le demandeur à « *bénéficier d'un titre régulier pendant 5 ans* » (point 1° de l'article 39).

L'insertion proposée d'un article LP 39-1 permettrait de supprimer ce délai pour un établissement public « *dans le cadre de la mise en œuvre de grands projets économiques, industriels ou touristiques nécessitant un investissement important* ».

Sur le principe, le CESEC estime qu'il est indispensable d'adapter le cadre réglementaire en matière de domaine public et privé favorisant la réalisation de projets économiques dans les meilleures conditions, en cohérence avec les réglementations existantes.

Cependant, il rappelle que le littoral en Polynésie française représente un espace privilégié où se rencontrent des enjeux de développement, de cohésion sociale et de valorisation du patrimoine naturel et culturel. Chaque archipel et chaque île, peuvent présenter des singularités et des disparités géographiques, climatiques et humaines, qui sont autant de richesses.

Le CESEC considère que les aménagements du littoral dans le cadre de projets économiques et de développement de la Polynésie française, notamment touristique, recouvrent des enjeux majeurs. Ils doivent s'inscrire dans la politique de valorisation et de protection des littoraux en Polynésie française, dans un effort de mise en cohérence des réglementations et de prospective.

Par ailleurs, compte tenu des revendications des emprises foncières en Polynésie française et du pluralisme juridique, le CESEC recommande d'effectuer les recherches permettant d'apporter toute la sécurité juridique nécessaire et de trouver, le cas échéant, des réponses équitables et adaptées aux différentes situations.

En effet, la propriété du lagon pourrait être reconnue aux particuliers en Polynésie française, comme dans le cas des consorts Fuller.

Sur le champ d'application du projet de texte et sa terminologie, le CESEC observe que les termes employés dans les articles méritent d'être précisés et mis en cohérence pour répondre aux exigences de lisibilité et d'intelligibilité de la réglementation.

Il relève que la multiplicité d'acteurs publics et la dispersion des réglementations (code de l'aménagement, code de l'environnement, PGEM, PGA, etc.) régulièrement modifiées, ne sont pas de nature à simplifier les procédures administratives et à encourager les investisseurs potentiels.

Le CESEC considère qu'il est nécessaire de donner un cadre réglementaire lisible, cohérent et sécurisant, pour accueillir dans les meilleures conditions les projets d'éventuels investisseurs en Polynésie française. L'intervention publique et la lenteur des procédures administratives ne doivent pas décourager l'initiative privée.

Au regard des observations et recommandations qui précèdent, le CESEC émet un avis favorable au 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.

⁹ Voir aussi arrêté d'application n°1334 CM du 8 septembre 2015