



Commune
de
FAA'A



N°51/2022

FAA'A, le 25 octobre 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation :
19 octobre 2022

Date d'Affichage :
19 octobre 2022

Date de séance :
25 octobre 2022

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 35
PRESENTS : 23
PROCURATIONS : .. 3
VOTANTS : 26
POUR : 26
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Objet : Refusant
l'acquisition des
parcelles n°683, 684,
685 et 686 section D
des terres MATITI 2-
VAIRIMU 2

*Le Maire certifie que le
compte rendu de cette
délibération a été affiché à
la porte de la mairie dans
les délais légaux.*

Le Président de séance

Oscar TEMARU



Le mardi 25 octobre 2022 à 9h, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur le Maire, Oscar TEMARU, et ce conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française.

Étaient présents :

Nom – Prénom	Prés.	Abs.	Procuration
TEMARU Oscar	X		
MAKER Robert	X		
TEMARU Tetuahau	X		
LAURENT Victoire	X		
VANAA Emma	X		
CERAN-JERUSALEM Y André		X	
TERIITEHAU Roberto	X		
NIVA Pauline	X		
TEAUNA ép POIA Clarisse	X		
CHIN FOO Rosina	X		
MAI Gérard		X	
HATETE ép TAHARAGI Linda	X		
APUARII Léon	X		
TEURU Germain			RICHMOND Roti
LO Tai Chan	X		
TEFAATAU-FIRUU ép MATI Juliana	X		
AUBRY Joseph	X		
TEURU ép MAI Bélinda		X	
TAUMIHAU ép RICHMOND Roti	X		
SALOMON Ariena	X		
SANFORD Vetea		X	
TOKORAGI Ole	X		
PURENI Tunui	X		
MAMATUI ép GRAND-PITTMAN Tekakwitha		X	
PEDRON Michel	X		
ATEO Porea	X		
RICHMOND Maruia		X	
PATU Kalina	X		
KAIMUKO Tehaatokoau			ATEO Porea
VAHINE Théodora		X	
CROLAS ép SACHET Isabelle			TARAHU Teura
FAATAU Luc		X	
BOUISSOU Jean-Christophe	X		
TUPANA Moihara		X	
TARAHU-ATUAHIVA Teura	X		

Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, qui sont au nombre de 34, il a été procédé conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française, à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal, Robert MAKER ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

Emma VANAA a ensuite exposé à l'assemblée que :

L'agence Aito Immobilier a diffusé en juillet 2022 sur son site internet des biens immobiliers soit « terrain de plus de 5 000 m² à vendre sur Faa'a pour 1 000 000 000 F ». La visite s'est enfin tenue le 8 août 2022 sur site, soit les parcelles n°685 et 686 au Cité de l'Air. Durant la visite, l'agence immobilière, d'une part, annonçait que les parcelles n°683 et 684 étaient « aussi à vendre au même prix ». D'autre part, elle a souhaité connaître le projet communal, soit un centre de jour pour « Matahiapo » voire un centre de mémoire (dans le sens de la transmission du savoir).

Le 18 août 2022, la commande est lancée et M. Jean-Michel PETIT, expert auprès de la Cour d'Appel de Papeete, est désigné pour les évaluer. Le rapport d'expertise est réceptionné le 6 octobre 2022, et il en résulte une estimation globale des terrains à 437 662 000 F. A titre d'information, le propriétaire a acquis lesdits terrains en 2019-2021 pour 286 000 000 F, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Section	Propriétaire					FAA'A	Propriétaire	
	Année acquisition	Parcelle	Superficie (m ²)	Prix au m ²	Coût d'achat	Evaluation 2022 (Expert JMP)	Prix au m ²	Coût d'achat
D	2019	685	6 803	27 194	185 000 000	288 105 000	94 081	1 200 000 000
	2019	686						
	2021	683	4 575	11 803	54 000 000	86 001 000		
	2021	684	1 377	34 132	47 000 000	63 556 000		
			- 12 755	73 129	286 000 000	437 662 000		

Cependant, après interrogation devant cette « escalade de prix » par courriel en date du 12 octobre 2022, l'expert expliquait que « la proposition à plus d'un milliard est extravagante mais reflète l'état d'esprit actuel : il faut faire de l'argent et l'immobilier en est un moyen... ». De plus, il a ajouté que « ce phénomène est mondial mais ici il est amplifié par les spécificités locales. La loi sur les plus-values et la taxation à 1000% étaient une tentative, certes tardive, de répondre à cette inflation... ».

Le 14 octobre 2022, l'agence est saisie afin d'en informer le propriétaire et indiquait par la même occasion « qu'il a été très sensible par le projet communal annoncé ».

Aussi, par courriel en date du 17 octobre 2022, l'agence nous informait que « le propriétaire décide de baisser le prix à 1 200 000 000 F net vendeur ... pour les quatre (4) terrains ».

Fort de cette opportunité, le 19 octobre 2022, la proposition est présentée à Monsieur le Maire qui a souhaité soumettre l'acquisition desdits biens aux membres du Conseil municipal.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu, l'exposé d'Emma VANAA :

Vu la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française et la loi n°2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la loi n°71-1028 du 24 décembre 1971 modifiée relative à la création et à l'organisation dans le territoire de la Polynésie française promulguée par arrêté n°31/AA du 6 janvier 1972 ;

Vu l'ordonnance n°2007-1434 du 5 octobre 2007 modifiée portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;

Vu le décret n°2008-1020 du 22 septembre 2008 portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;

Vu l'arrêté n°173/AA du 30 janvier 1965 instituant deux communes ayant respectivement pour chef-lieu PIRAE et FAA'A et étendant à ces communes toutes les dispositions applicables à celles de PAPEETE et d'UTUROA conformément à l'article 58 du décret n° 57-812 du 22 juillet 1957 ;

Vu les extraits de courriels de l'agence immobilière et de l'expert ;

Vu le rapport d'expertise du 6 octobre 2022 établi par Jean-Michel PETIT ;

Vu le courriel du 17 octobre 2022 ;

Dans sa séance du 25 octobre 2022 ;

ADOpte A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Article 1^{er} : Est refusée l'acquisition des parcelles n°683, 684, 685 et 686 de la section D de la terre MATITI 2-VAIRIMU 2, sise à Faa'a et d'une superficie totale de 12 755 m², pour un montant total d'un milliard deux cents millions de francs pacifiques (1 200 000 000 FCFP) qui se décompose comme suit :

- 1 200 000 000 FCFP pour le propriétaire ;
- 50 000 000 FCFP au titre de la commission de l'Agence Aito Immobilier.

Article 2 : La commune décide de s'engager sur la définition d'un projet communal justifiant une demande d'utilité publique et permettant d'obtenir l'expropriation des biens immobiliers ci-dessus au profit de la commune de Faa'a à un prix juste et abordable.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat, et est prise pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et délibéré à FAA'A, le 25 octobre 2022

Le Président de séance,


Oscar TEMARU



Le Maire de la Commune de Faa'a atteste, sous sa responsabilité, que le présent acte a été transmis au Haut-commissaire de la République en Polynésie française le . . 2. 8 OCT. 2022 . . et affiché le . . 2. 8 OCT. 2022