

DU TRAVAIL, DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE ET DE L'EDUCATION,

en charge de la fonction publique, de la recherche et de l'enseignement supérieur

DIRECTION GENERALE
DES RESSOURCES HUMAINES
......

CONCOURS EXTERNE POUR LE RECRUTEMENT D'ATTACHES D'ADMINISTRATION

SECONDE EPREUVE D'ADMISSIBILITE

La rédaction d'une note ayant pour objet de vérifier l'aptitude à l'analyse d'un dossier soulevant un problème juridique rencontré par la Polynésie française dans la mise en œuvre de ses compétences.

SPECIALITE: DROIT

Mardi 19 septembre 2017

(Durée : 4 heures – coefficient 4)

Le sujet comporte 20 pages (page de garde incluse).

Aucun autre document n'est autorisé.

Important:

Il est interdit aux candidats de signer leur composition ou d'y mettre un signe quelconque pouvant indiquer la provenance de la copie. Les compositions doivent rester anonymes.

SUJET:

A l'aide des documents suivants, et à la demande de votre chef de service, vous rédigerez une note de synthèse sur « La propriété en Polynésie française : entre vision culturelle et approche juridique. Des affaires de terre aux problèmes d'accession au logement. »

Liste des documents :

- Document 1 (1 page):

Conseil des ministres du 24 mai 2017.

http://www.presidence.pf/index.php/cm/3794-conseil-des-ministres-du-24-mai-2017

- Document 2 (1 page) :

Conseil des ministres du 12 avril 2017

http://www.presidence.pf/index.php/cm/3686-conseil-des-ministres-du-12-avril-2017

- Document 3 (2 pages) :

Amélie David, « Logement social : des familles privées de l'accession à la propriété », Tahiti infos, 21 Mai 2017 (Source : http://www.tahiti-infos.com)

- Document 4 (1 page) :

« Deux conventions de financements signées avec la SOCREDO », 22 février 2016 Sources : http://www.tahiti-infos.com

- Document 5 (1 page) :

Dossier de presse d'Habitat polynésien, du 10 novembre 2015

- Document 6 (4 pages):

Extrait de Chambre territoriale des comptes de la Polynésié française, Rapport d'observations définitives, Collectivités de la Polynésie française : politique du logement. Exercice 2004-2011, pp. 29-32

- Document 7 (3 pages):

« Puna Ora: 1500 logements à construire d'ici 2018 à Tahiti et Moorea », 29 mars 2015, Sources : Tahitinews, http://www.tahitinews.co/puna-ora-1500-logements-a-construire-dici-2018-a-tahiti-et-moorea-2/

- Document 8 (1 page) :

Discours de Monsieur Jean-Jacques URVOAS, garde des sceaux, ministre de la justice, à l'occasion de la remise officielle du rapport « Pastorel » ; Avancée du chantier du Tribunal foncier Papeete – Vendredi 17 mars 2017

- Document 9 (2 pages):

Extrait de Jean-Jacques URVOAS (dir.), Rapport d'information de la commission des lois déposé en application de l'article 145 du règlement, par la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la Polynésie française, n°46

- Document 10 (2 pages):

Mélanie Thomas et Serge Massau, « Affaires de terres : les propositions des sénateurs », 23 Juin 2016, Source : http://www.tahiti-infos.com, http://www.tahiti-infos.com/Affaires-deterres-les-propositions-des-senateurs_a150257.html

DOCUMENT 1

Conseil des ministres du 24 mai 2017 http://www.presidence.pf/index.php/cm/3794-conseil-des-ministres-du-24-mai-2017

Le Gouvernement a fait de l'accès au logement l'une de ses priorités en refondant les principes d'intervention dans ce secteur et en remettant en perspective l'action de son opérateur public (OPH). L'offre neuve de l'OPH connaît une amélioration sensible tant pour les programmes locatifs en habitat groupé, que pour la livraison de fare OPH, notamment dans les îles. En 2016, l'OPH a livré plus de 360 logements, dont 260 Fare OPH et la commande publique de logements sociaux est passée de 3 milliards Fcfp en 2013 à plus de 12,8 milliards Fcfp en 2016.

Les mesures de relance de la construction de l'OPH ont été complétées par une loi du Pays et un cadre réglementaire en faveur d'un dispositif d'agrément d'organismes de logement social privés (OLS privés) pour compléter l'offre de l'opérateur public à partir de programmes de construction de logements à prix maîtrisés pour les familles modestes. Une aide à la pierre a été ainsi mise en place pour être mutualisée, notamment, avec le bénéfice de l'aide fiscale à l'investissement dans le logement social (LODEOM), en contrepartie du respect de plafonds de prix et de ressources des ménages éligibles au dispositif national.

Une dizaine d'organismes a été agréée à ce jour. Certains programmes de ces organismes sont dans l'attente d'un agrément préalable LODEOM pour lancer les chantiers. Enfin, le Gouvernement a institué dès 2015 une aide à l'investissement des ménages (AIM), complétée par l'exonération des droits d'enregistrement pour le financement de la construction d'une maison ou l'acquisition d'un logement neuf pour des ménages sous plafonds de ressources (2 à 4 SMIG).

Aussi, dans le contexte de forte pénurie d'offre de logements abordables pour les familles, le ministre en charge du Logement, Jean-Christophe Bouissou a proposé au gouvernement la mise en place d'un plan logement triennal de 3 000 logements.

Ce plan de 1 000 logements par an permettra d'augmenter et de diversifier l'offre d'habitat en locatif à loyers modérés et en accession à la propriété pour des ménages aux revenus modestes.

L'objectif recherché est double :

- augmenter la livraison de logements locatifs sociaux et favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages aux revenus modestes ;
- soutenir l'emploi à partir des marchés générés et contribuer au maintien et la création d'emploi, soit deux équivalents temps plein sur 18 mois par logement construit.

Le Plan logement de 3000 logements en 3 ans du gouvernement se veut un cadre de soutien à la dynamique de développement d'une offre de logements en faveur des

ménages modestes, en locatif social et très social, et en accession à la propriété, sur la base de la programmation-cible suivante :

- 1 450 logement par an livrés par l'OPH, dont :
- o 150 logements en habitat groupé (en moyenne pour 2017, 2018, 2019)
- o 400 fare par an (2017, 2018, 2019)
- 2 <u>200 logements sociaux et très sociaux par an sur des programmes en VEFA</u> (Vente en l'état futur d'achèvement par l'OPH après appels à projets auprès des OLS privés)
- 3 300 logements par an avec la combinaison de l'aide à l'investissement des ménages et l'aide du Pays accordée pour des programmes de logements agréés à cet effet pour des OLS privés.

Enfin, la réhabilitation du parc locatif social de l'OPH sera accélérée, avec, en particulier, une meilleure mobilisation des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, et un dispositif d'aide à la rénovation des logements privés dégradés est envisagé en vue de leur remise sur le marché locatif.

La Délégation à l'Habitat et à la Ville sera chargée du suivi et de l'évaluation de ce plan logement afin de garantir son efficience.

Le plan Logement en chiffres :

- 1) <u>La dimension économique du plan : les volumes de</u> marchés potentiels pour les entreprises
- Les marchés générés par l'OPH pour les programmes en habitats groupés et les fare mis en chantier entre 2017 et 2019 représentent un volume moyen annuel d'activités de construction pour les entreprises locales de près <u>de 6</u> milliards Fcfp.
- La mobilisation de la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sous forme d'Achat de clés auprès des OLS privés sur appel à projets et en complément de la production de l'OPH représente un marché potentiel annuel de 4 milliards Fcfp en 2018 et en 2019.
- Enfin, s'agissant du programme d'accession à la propriété <u>de 300 logements/an</u>, sur la base d'un prix moyen TTC par logement de 22 Millions Fcfp (hors aides), logement revenant à l'accédant à <u>16 millions Fcfp</u>toutes aides déduites, le volume potentiel de CA d'activités pour les entreprises de la construction ressort <u>à</u> 6 milliards Fcfp.

Le total général estimé du chiffre d'affaires de la construction par année est de 16 milliards Fcfp.

2) Impact sur l'emploi

Sur les seuls 300 logements en accession à la propriété, cela représente 600 emplois temps pleins sur 18 mois. Pour les 200 logements en VEFA, cela représente 400 temps pleins sur 18 mois, soit 1000 à 1 200 emplois/an.

Document 2 Conseil des ministres du 12 avril 2017 http://www.presidence.pf/index.php/cm/3686-conseil-des-ministres-du-12-avril-2017

Créée en décembre 2016, la SAS Oceanienne de financement de l'immobilier a pour objet : la construction de tous biens de toutes destinations, leur location, leur gestion, leur vente, en totalité ou par lots, à terme, en état futur d'achèvement ou après achèvement, desdits biens, au titre d'opérations relevant de tous secteurs et notamment de celui du logement social ou très social, du logement à loyer modéré ou intermédiaire. Son capital d'un montant de 5 000 000 Fcfp est détenu en totalité par la société Oceanienne de capital investissement, filiale de la Banque Socredo.

La société comptera sur les compétences et le savoir-faire de sa société mère, la Banque Socredo. Cette dernière a réalisé 8 lotissements (lotissements Matavai à Mahina, Hamuta à Pirae, Pamatai à Faa'a, Heiri à Faa'a, Punavai Montagne et Punavai Plaine à Punaauia, Maire Nui à Tautira et Tahina à Uturoa) et construit 900 logements sociaux proposés à la location ou à l'accession à la propriété.

Elle a également réalisé d'autres opérations immobilières commerciales, telles que : 14 locaux en 1988 à Maharepa, Moorea, 2 locaux en 1991 à Atuona, Hiva Oa, un immeuble comprenant 14 locaux à Uturoa, Raiatea, 3 locaux en 1999 à Hakahau, Ua Pou et un immeuble en 2003 (immeuble Toriki). En matière de commercialisation, la Socredo dispose d'une cellule spécialisée habitat, dénommée « Espace Habitat », en contact avec des agences immobilières et en charge du montage et du suivi des crédits immobiliers. Au cours des années 2005 à 2016, elle a financé 10 lotissements représentant un total de 1360 lots, 16 opérations de logements collectifs proposés à la vente, représentant un total de 814 logements et 3 opérations de logements collectifs ayant bénéficié de la défiscalisation métropolitaine, soit un total de 200 logements.

A ce jour, la société indique avoir identifié 4 parcelles de terre situées à Papeete, qui permettraient de réaliser des projets respectifs de 25, 25, 45 et 60 logements. La commission consultative des organismes privés de logement social, réunie le 14 mars dernier, a rendu un avis favorable à cette demande d'agrément.

DOCUMENT 3 page 1 sur 2

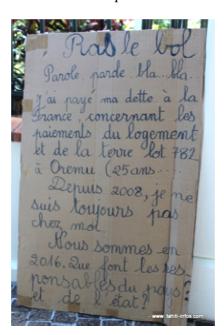
Amélie David, « Logement social : des familles privées de l'accession à la propriété », Tahiti infos, 21 Mai 2017 (Source : http://www.tahiti-infos.com).



PAPETE, le 21 mai 2017 - Mama Vana'a est en colère. En 2008, cette habitante de Oremu II, à Faa'a, aurait dû devenir propriétaire du logement social dans lequel elle habite depuis 1983. Faute d'autorisations administratives et de mise en conformité, elle ne peut accéder à la propriété. Comme elle, des centaines de familles sont concernées par le problème.

Les mots de sa colère sont écrits au feutre noir sur des pancartes de fortune. Livre à la main, Mama Vana'a attend, assise sur son petit tabouret. Aux passants curieux, elle adresse un sourire puis engage la conversation. Derrière la septuagénaire se dressent les grilles de la présidence où, dans la cour intérieure, flotte le drapeau du Pays. Voilà plusieurs jours que Mama Vana'a répète le rituel, dans l'attente que le président Édouard Fritch ou un autre membre du gouvernement vienne à sa rencontre.

"Je suis là pour revendiquer mes droits. J'ai payé ce que je devais payer à l'État et au Pays. J'appelle ça de l'abus de confiance. Parce que nous faisons signer un contrat mais aujourd'hui il n'y a rien", explique cette habitante du quartier Oremu II à Faa'a, une pointe d'agacement dans la voix. Contrat de location et lettre de l'Office polynésien de l'habitat (OPH) à l'appui, Tufauvana'a Vaiho, de son vrai nom, manifeste sa colère face à une administration qui semble immobile.



En 1983, elle et le père de ses enfants accèdent à un logement social. Celui-ci est situé sur la commune de Faa'a, dans la résidence Oremu II. À la fin du contrat se trouve une section intitulée: "Transformation du contrat de location en bail avec promesse de vente". Il y est indiqué que le présent contrat pourra être transformé en une promesse de vente si les locataires ont rempli leurs obligations. Mama

Vana'a ajoute : "Cela fait 35 ans que j'habite dans ce logement mais je ne suis toujours pas propriétaire. Quand nous sommes entrés dans notre logement, le loyer était de 13 000 francs. Quand nous avons terminé de payer, il était presque à 19 000 francs."

Une lettre de l'OPH de 2011, adressée à la plaignante, confirme ses affirmations. Il y est écrit : "Dans le cadre de l'accession à la

propriété du lotissement Oremu II, vous avez réglé votre solde pour devenir propriétaire du lot numéro 782." Quelques lignes plus loin, il est précisé que, pour que l'acte de propriété soit finalisé, la locataire doit se rendre à l'étude notariale et payer les frais de notaire. "C'est ce que j'ai fait. Je suis allée chez le notaire pour m'entendre dire : "Je suis désolé madame mais nous n'avons pas votre dossier." Depuis, plus rien, on ne nous dit rien", tempête cette mère et grand-mère.

Comme pour les logements sociaux à Erima il a quelques années, des problèmes administratifs sont la source du problème. Construits par la Société d'équipement de Tahiti et des îles (Sétil) il y a plus de 30 ans, certains logements rencontrent des problèmes de mise aux normes. Soit les travaux n'ont pas été faits, soit les certificats de conformité font défaut. "Tenez-vous bien... Là où je suis, il n'y a pas eu de conformité dans le logement. Cela veut dire que l'hygiène n'est pas venue, les services concernés ne se sont pas déplacés et ça, depuis au moins 30 ans...", ajoute Mama défaut d'autorisations Vana'a. À administratives suffisantes, l'OPH reste bloqué.

pensaient locataires, qui propriétaires, le sont aussi.

Selon le ministre du Logement, Jean-Christophe Bouissou, une centaine de familles du quartier Oremu II seraient concernées par le problème. Pour d'autres quartiers, comme Oremu I et Erima, les procédures ont été lancées. Afin d'apaiser les tensions, le ministre en charge du logement a précisé: "J'ai demandé à l'OPH de préparer une réunion afin de faire un point sur la situation avec les familles occupant ces logements. Depuis 2004, il y a eu douze gouvernements successifs. Il y a eu quelques turpitudes dans la vie politique et malheureusement, il n'y a pas eu grand-chose de fait sur ce dossier."

Quant à la date précise de cette réunion, le ministre du Logement n'a rien avancé. Il a tenu à préciser : "Je ne sais pas quand la réunion se fera mais elle n'a rien d'une réunion électorale, je ne suis pas candidat à une élection."

Jeudi dernier, Mama Vana'a a été reçue par un chargé de mission du président. Elle lui a remis son dossier en main propre et attend maintenant de rencontrer le président du Pays. "La rencontre s'est bien passée. J'ai pu me faire entendre, c'est important. Le président a dit qu'il allait me rencontrer quand il reviendrait des Marquises... Je ne manquerai lerappeler." pas lui

Armée de patience, elle continuera son combat: "Cette maison, elle est importante

pour moi car je dois la transmettre à mon fils. J'ai sept enfants. Pour six d'entre eux, j'ai pu leur donner du terrain à Papeno'o, car je suis originaire de là-bas. Pour le dernier, je veux lui donner la maison de Faa'a mais je ne peux pas faire le transfert car je ne suis pas propriétaire. Il faut faire quelque chose! J'ai 75 ans quand même! Chez nous, quand on a beaucoup d'enfants, il faut donner à tout le monde."

Nombre de logements restants à transférer

- Oremu, sur la commune de Faa'a: 110 familles
- Erima, sur la commune de Arue: 180
- Tepuhapa, sur la commune de Paea: 37 familles

Moana Blanchard, directeur général de l'Office polynésien de l'habitat, a répondu à nos interrogations par courriel: "En l'accession à la propriété du lotissement Oremu II n'est pas encore finalisée. Deux points majeurs restent à résoudre :

• le foncier : la Sétil, devenue Sagep, fait l'objet d'une gestion extinctive depuis le 21/07/2011 en vue d'une mise en liquidation pour la fin de cette année.

Le personnel restreint de la Sagep fait son maximum pour traiter tous les dossiers avant la mise en liquidation et l'OPH reste dans l'expectative pour récupérer l'assiette foncière de ce lotissement et pouvoir engager le processus de mise en accession. Mme Vaiho en sera informée:

• la conformité du lotissement reste aussi suspendue à la mise aux normes de la station d'épuration, qui ne relève pas de la propriété de l'OPH. Les équipes de l'OPH restent mobilisées sur ce dossier."

Par le passé, ce problème d'accession à la propriété a été évoqué à plusieurs reprises dans les médias. En 2014, c'est le cas de locataires de logements sociaux à Erima qui avaient été évoqués. Le ministre de Logement de l'époque, Marcel Tuihani, avait annoncé la mise en accession de 160 lots de ces quartiers.

Plus d'un an plus tard, en août 2015, le président Edouard Fritch et le ministre du Logement, Tearii Alpha, procédait à la remise des titres de propriété à 17 familles habitant la résidence « Tepuhapa » de Paea. "Depuis plusieurs années de multiples difficultés retardaient la mise en œuvre de l'accession à la propriété de ce programme mais, depuis décembre 2014, plusieurs locataires qui s'étaient acquittés de l'ensemble des sommes dues pour prétendre devenir propriétaire ont pu signer leur acte de vente devant notaire", indiquait le communiqué de la présidence de l'époque.

Document 4

« Deux conventions de financements signées avec la SOCREDO », 22 février 2016 Sources : http://www.tahiti-infos.com

Communiqué de la Socredo : Ce lundi 22 février, la Banque SOCREDO représentée par son Directeur général James Estall et l'Agence Française de Développement, représentée par sa Directrice générale Anne Paugam, ont signé 2 conventions de financement.

La première est une convention de financement long terme de 5.370 Mds FCFP a été signée à la Présidence, en présence du Président de la République.

La seconde, une convention de financement court terme de 4.273 Mds FCFP, a été signée en salle de Conseil d'administration, à l'issue d'un Comité de direction au cours duquel la stratégie de la Banque a été présentée aux plus hautes instances de l'AFD.

Ces deux concours permettront à la banque de maintenir son positionnement d'acteur essentiel de la relance de l'économie polynésienne. A titre d'illustration, depuis 2010, l'AFD a prêté à la Banque SOCREDO 42.2 milliards FCFP qui ont été intégralement réinjectés dans l'économie Polynésie.

L'AFD intervient elle-même, en direct par le biais de son agence locale, dans le financement des collectivités locales, de l'environnement, du climat et du logement. Elle offre également des garanties aux crédits effectués par les entreprises via sa filiale SOGEFOM.

Enfin un accord-cadre a été passé entre la Banque SOCREDO, l'Agence Française de Développement et la SAS PUNA ORA pour un montant de 2.994 mds FCFP.

PUNA ORA a préparé un programme de onze programmes immobiliers, dont quatre sont d'ores et déjà en cours d'instruction représentant 198 logements situés à Tahiti et Moorea. 450 autres logements sont annoncés dans une seconde phase.

MM. Franck Zermati et Jean-Claude André, principaux promoteurs de ce programme, exercent dans ce métier depuis plus de 20 ans : ils ont réalisé plus de 6.000 logements à la Réunion et disposent également d'une expérience en métropole et en Nouvelle Calédonie. L'opération repose sur un partenariat financier comprenant l'Etat, le Pays, l'opérateur privé PUNA ORA, la Banque SOCREDO et l'AFD.

Les quatre premiers projets représentent un budget d'investissement global de 5 569 milliards F CFP (46 millions €) répartis comme suit :

- 1,4 milliard F CFP (12 millions €) provenant de l'Etat via la défiscalisation LODEOM
- 1,1 milliard F CFP (9 millions €) de subvention du Pays
- 2,994 milliards F CFP (25 millions €) de financements bancaires à long terme répartis à parts égales entre la banque SOCREDO et l'AFD

Ces financements visent à favoriser l'accession à la propriété des classes moyennes. Les aides publiques permettront en effet de réduire le coût de revient des logements, dans un premier temps loués, puis ensuite vendus (dans le cadre d'une option d'achat au terme de la période de défiscalisation de 5 ans) à des foyers à revenus modérés (2 à 3 SMIC en priorité) selon les critères de la loi de défiscalisation métropolitaine.

A travers ce projet, l'AFD et la SOCREDO jouent pleinement leur rôle de développeur en accompagnant une initiative privée qui propose un nouveau produit-logement reposant sur le parcours de location intermédiaire avec option d'achat offert.

Cette opération conforte en outre le rôle primordial de la SOCREDO dans le financement du secteur de l'habitat en Polynésie avec plus de 79 milliards de FCFP (soit 662 millions d'euros) prêtés depuis 2010.

A travers cette opération, l'AFD financeur historique du logement social en Polynésie française par l'intermédiaire de l'OPH, élargit son offre à de nouveaux opérateurs privés.

DOCUMENT 8

Discours de Monsieur Jean-Jacques URVOAS, garde des sceaux, ministre de la justice, à l'occasion de la remise officielle du rapport « Pastorel » ; Avancée du chantier du Tribunal foncier Papeete – Vendredi 17 mars 2017

« La question foncière est au cœur de bien des problèmes en Polynésie.

J'avais abordé ce point dans le rapport de ma mission, conduite au printemps 2015, en tant que Président de la Commission des Lois.

J'avais constaté qu'en termes de titre de propriété et d'occupation des terrains, les situations étaient très complexes, voire inextricables.

De nombreuses successions ouvertes au XIXe siècle ne sont pas réglées à ce jour, en raison des difficultés à établir les généalogies des héritiers sur plusieurs générations.

Et l'on peut comprendre que ces difficultés soient source de tensions dans les familles polynésiennes.

De même, le retard dans le traitement des dossiers, dont le stock représente 9.7 années, est préjudiciable à la fois :

- pour les justiciables, qui doivent patienter durant des délais très longs, trop longs (68 mois il y a quelques temps & 63 mois actuellement),
- Et pour les professionnels qui sont noyés sous les dossiers.

Naturellement, les élus polynésiens ont beaucoup œuvré pour réduire cette insécurité juridique. Par exemple, en encourageant la mise en œuvre de ce tribunal, dès la loi du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française.

Puis, ce fut:

- l'amendement déposé par Edouard Fritch dans la loi du 16 février 2015, qui a permis de parachever le futur tribunal au plan législatif.
- Puis Maina Sage fut à l'origine d'une série d'amendements, dans le cadre des débats de la loi de modernisation de la Justice du 21^e siècle. Ils ont permis de relancer une dynamique en vue de réformer le fond du droit des successions,
- Et, enfin, l'amendement de Lana Tetuanui à la récente loi sur l'égalité réelle en outre-mer.

Elle a proposé, avec l'appui du Gouvernement, de supprimer les commissaires du Gouvernement du tribunal foncier, qui constituaient en réalité un obstacle à sa mise en œuvre prochaine. Ces amendements ont ouvert la voie à des réformes d'ampleur, tant du fond du droit que de la procédure civile intéressant les matières successorales et foncières. L'Etat, aussi, a agi. Ce fut ainsi la création de ce tribunal foncier, par la loi du 16 février 2015.

Ce chantier, d'un coût d'1 290 000 euros, devrait se terminer à la fin de l'année, après 10 mois de travaux. Il était nécessaire que ces locaux puissent faciliter les conditions d'exercice des personnels, des magistrats, des greffiers. Par ailleurs, faire bénéficier les justiciables d'un service public efficace, fait aussi partie de ce que nous appelons une Justice moderne. C'est pourquoi, depuis octobre 2015, un contrat d'objectif et de moyens soutient l'activité du Tribunal en matière d'affaires de terre, avec l'allocation de :

- 2 magistrats, en plus de celui déjà présent ;
- 2 greffiers
- 4 agents
- 8 mois de vacations dédiées à la numérisation des affaires de terres

Ils aident à traiter les dossiers en instance. Lorsque j'avais rédigé mon rapport en 2015, il y avait un stock de plus de 900 dossiers en souffrance à traiter! Et, aujourd'hui, ce stock a été ramené à 821 au 31 janvier 2017. La cour d'appel dispose maintenant d'un conseiller supplémentaire pour traiter des recours en matière d'affaires de terre. Il devrait rejoindre la cour en septembre prochain. Il faut dire que l'annonce du tribunal foncier a eu pour effet de multiplier, avant même sa création, le nombre de demandes en matière d'affaires de terre, avec 152 affaires nouvelles en 2016 contre 85 en 2015! On voit bien que ce tribunal était très attendu! Ce tribunal permettra de couvrir les dossiers de tout le territoire. Certes, seul le tribunal de Papeete aura compétence pour statuer en matière d'affaires de terres. Mais des audiences foraines seront possibles, dans la section détachée de Raiatana, comme dans celle de Nuku Hiva. Je sais que vous attendez également la désignation des assesseurs. C'est pourquoi un décret sera publié dans le courant de l'été pour organiser leur désignation.

Ensuite, les problèmes fonciers ne pourront pas être résolus, sans que nous ne fassions parallèlement une réforme de fond. C'est pourquoi j'ai relancé le groupe de travail, dont la présidence avait été confiée au professeur Pastorel. Je tiens à remercier tous les membres du groupe de travail pour leur participation. Nous analysons leurs préconisations. Mais d'ores et déjà, au moins deux d'entre elles pourront être reprises, à condition d'être généralisées à la métropole pour éviter toute rupture d'égalité entre les justiciables. Il s'agit d'abord d'aménager le recours en annulation du partage en cas d'omission par erreur ou ignorance d'un des héritiers.

Alors que l'héritier omis pouvait demander une attribution de part en nature ou équivalence, les autres héritiers pourraient désormais le lui imposer;

Il s'agit aussi de prévoir une attribution préférentielle du logement pour tout occupant paisible de plus de dix ans indépendamment de savoir qui était occupant au décès des différents défunts, dont les successions ont conduit à des indivisions multiples.

Enfin, nous en sommes tous conscients : une réforme de la procédure civile devant le tribunal est nécessaire. Elle pourrait notamment aborder la représentation par souches devant le tribunal.

Elle est entre vos mains et je ne peux que vous inviter à vous en saisir. En tout cas, Mesdames et Messieurs, tout cela témoigne de notre action et de notre volonté politique commune à répondre à vos besoins, à vos attentes et à vos problèmes. Ce futur tribunal sera la clef de sortie de vos difficultés foncières et l'incarnation d'une justice du quotidien lisible, accessible, simple et efficace.

DOCUMENT 9 page 1 sur 2

Extrait de Jean-Jacques URVOAS (dir.), Rapport d'information de la commission des lois déposé en application de l'article 145 du règlement, par la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la Polynésie française, n°46

La création du tribunal foncier

La création du tribunal foncier par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures a constitué un progrès tout à fait significatif. Elle est issue de l'initiative du président Édouard Fritch alors député. Le principe de l'institution d'un tel tribunal avait été posé par l'article 17 de la loi n° 2004-193 du 27 février 2004. Toutefois, l'ordonnance qui aurait dû être prise dans les seize mois de la promulgation de cette loi pour définir ses modalités d'organisation et de fonctionnement n'a jamais été prise. Le Gouvernement s'est opposé, dans un premier mouvement, à l'adoption de l'amendement de M. Fritch au motif que serait mis en place un groupe de travail ayant pour mission de dresser un état des lieux des difficultés en matière de propriété immobilière. La commission des Lois n'a pas suivi le Gouvernement et a voté cet amendement.

Il faut rappeler que, lors de l'examen de ces dispositions, un débat a eu lieu sur le fait que le tribunal foncier statuera au vu des conclusions des parties et du commissaire du gouvernement de la Polynésie française. La garde des Sceaux avait présenté un amendement en nouvelle lecture pour prévoir l'intervention d'un tel commissaire du gouvernement en indiquant qu'il pourrait s'agir du directeur des affaires foncières du Pays. Cet amendement fut adopté mais la disposition suscita des interrogations en Polynésie, certains estimant que le directeur des affaires foncières pourrait être en quelque sorte juge et partie.

Finalement, ce dispositif fut maintenu après que la garde des Sceaux eut rappelé que ce commissaire du gouvernement ne participerait pas au délibéré et adresserait des comptes rendus, son expertise étant très utile pour régler des litiges aussi complexes.

L'implantation du tribunal foncier

La question de l'implantation du tribunal foncier a été plusieurs fois évoquée devant votre rapporteur, tant par les autorités judiciaires que par les services de l'État et ceux de la Polynésie française.

Le ministère de la Justice est en quête actuellement, à Papeete, des locaux disponibles pour accueillir ce tribunal mais aussi reloger des services disséminés dans la ville, avec des baux privés onéreux. Or, pour que le tribunal foncier, créé par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures, puisse se mettre en ordre de marche rapidement, il faut que cette question puisse être résolue à brève échéance. Des magistrats et des fonctionnaires seront d'ailleurs mutés prochainement pour traiter les dossiers en instance.

Une première piste avait été explorée en 2014 afin de permettre un échange foncier entre l'État et le Pays. Il s'agissait d'échanger l'immeuble dit hôtel de la Marine qui appartient à l'État contre une partie de l'ancien hôpital psychiatrique qui relève du Pays. Ce projet a néanmoins buté sur le fait que l'un des éléments de l'échange foncier relevant de l'État était un bien affecté au ministère de la Défense. Ce ministère a estimé qu'il devait lui revenir un montant de 6,8 millions d'euros correspondant à la perte de ce terrain. Dès lors, l'échange envisagé a été abandonné.

Une nouvelle hypothèse est aujourd'hui à l'étude. Le Pays a fait connaître, en août 2014, son intérêt pour des parcelles proposées à la vente par l'État. Il s'agit d'un terrain situé au centre-ville de Papeete, en face de la présidence de la Polynésie française ; il pourrait servir de nouvel élément d'échange entre l'État et le Pays. En contrepartie, le Pays propose une partie de l'ancien hôpital Vaiami, proche du palais de justice. Ainsi, l'État pourrait réhabiliter et construire les bâtiments nécessaires à l'implantation des services de la Justice : le tribunal foncier, le service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP), le service administratif régional (SAR), la protection judiciaire de la jeunesse (PJJ) et l'annexe du tribunal de première instance hébergé actuellement à l'immeuble Bougainville. Un accord de principe du ministère de la Justice aurait été obtenu pour des travaux de rénovation à hauteur d'un million d'euros.

Hélas, compte tenu des délais nécessaires pour mener les travaux envisagés, votre rapporteur regrette que l'implantation du tribunal foncier ne soit pas possible avant le second semestre 2016.

DOCUMENT 9 page 2 sur 2

Extrait de Jean-Jacques URVOAS (dir.), Rapport d'information de la commission des lois déposé en application de l'article 145 du règlement, par la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la Polynésie française, n°46

Des obstacles juridiques qui demeurent

La création d'un tribunal foncier va permettre d'examiner dans des délais plus courts les nombreuses affaires dont sont saisis les juges. Un stock de 1 700 dossiers en souffrance est à traiter. Deux magistrats, deux greffiers et quatre agents administratifs seront affectés à ce tribunal.

Pourtant, les spécialistes de ces questions en Polynésie française estiment que les juges locaux vont continuer à se heurter à un état de droit qui, tel qu'il ressort de la jurisprudence de la Cour de cassation, ne permet pas de prendre en compte les spécificités de la situation de l'indivision en Polynésie. Les juges polynésiens tentent de régler ces litiges en procédant à des partages fondés sur la souche. Ce mode de partage du patrimoine s'applique quand l'héritier légal est lui-même décédé. « Les héritiers d'une personne décédée viennent à la succession de la ou des personnes dont leur auteur commun aurait hérité si ce dernier n'était pas mort avant le *de cujus*. On dit qu'ils viennent par représentation de cet auteur. Ainsi des petits-enfants succèdent à leurs grands-parents par représentation de leur père et / ou de leur mère prédécédés. Ces héritiers par représentations constituent une " souche ". »

Or, comme l'a indiqué à votre rapporteur Mme Catherine Vannier, magistrate détachée à Nuku Hiva, aux Marquises, et spécialiste reconnue de ces questions, la Cour de cassation impose que l'ensemble des indivisaires soit attrait à la cause et a rejeté à plusieurs reprises le raisonnement par souche que prônent les juges de Polynésie et qui permet pourtant de réduire le nombre de personnes attraites aux souches identifiées. Or il n'est pas rare, comme l'indiquait Mme Vannier, que le nombre d'indivisaires soit de l'ordre de six cents personnes voire plus. Mme Vannier soutenait l'idée qu'il faudrait tenir compte des spécificités polynésiennes en matière d'indivision et prévoir un régime juridique dérogatoire au droit commun.

DOCUMENT 10 page 1 sur 2

Mélanie Thomas et Serge Massau, « Affaires de terres : les propositions des sénateurs », 23 Juin 2016, Source : http://www.tahiti-infos.com/, http://www.tahiti-infos.com/Affaires-de-terres-les-propositions-des-senateurs a150257.html

PAPEETE, le 23 juin 2016. Mise en place du tribunal foncier dès l'année prochaine, sanctuarisation du "partage successoral par souche" familiale, adaptation locale du code civil... La délégation sénatoriale à l'outre-mer a rendu ses propositions pour mettre fin aux longues piles de contentieux qui s'accumulent. Elle met aussi en garde contre des dispositions envisagées par le ministère de la Justice.

Après plus de 120 auditions avec plus de 220 interlocuteurs, des déplacements à Mayotte et dans le Pacifique, la délégation sénatoriale à l'outre-mer a rendu ce jeudi son rapport sur "la sécurisation des titres fonciers dans les outre-mer". Les élus du Palais du Luxembourg ont ainsi étudié le système actuel à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, à Wallis et à Futuna et en Polynésie française, où elle s'était déplacée en mars.

Le rapport, présenté ce jeudi à la presse, relève qu'au fenua "les contentieux sur 'les affaires de terre' sont nombreux, avec des durées excessives des procédures (plus de 5 ans en moyenne)". Il préconise la mise en place d'un "tribunal foncier à Papeete d'ici 2017".

En théorie, cela devrait être fait. En mai, après sa rencontre avec le ministre de la Justice, le président du Pays avait souligné que le tribunal foncier devrait être mis en place au premier semestre 2017. Mais d'ici là, il faut que de nouveaux textes adaptés aux spécificités locales notamment sur les droits de succession et le partage des terres par souches entre autres soient promulgués.

Concernant le tribunal, "le rapport recommande de pérenniser les moyens humains et matériels du tribunal foncier dans la continuité et au moins au niveau du dernier contrat d'objectifs signé en janvier 2015. (...) Le besoin est estimé à trois magistrats et quatre greffiers", soulignent les sénateurs.

Le rapport recommande aussi "la sanctuarisation du partage successoral par souche familiale". Il s'agit pour les sénateurs de "résorber le phénomène des indivisions pléthoriques". Les sénateurs préconisent aussi "une adaptation locale du code civil" (lire le détail des propositions en encadré). Mais les rapporteurs sont optimistes sur le problème des litiges fonciers car ils titrent la partie sur la Polynésie française "des solutions en vue". Malgré tout, le rapport met en garde contre des dispositions envisagées par le ministère de la Justice.

Un commissaire du gouvernement

Le rapport des sénateurs recommande de "créer les conditions nécessaires d'impartialité et de transparence à l'instauration d'un commissaire du gouvernement de la Polynésie française". Pour que l'installation du tribunal foncier soit effective, il faut que les conditions de désignation et les attributions du commissaire du gouvernement aient été fixées. "Or, cette disposition est aujourd'hui contestée sur le fond", souligne le rapport. "Le Chancellerie souhaite confier l'exercice des fonctions de commissaire du gouvernement de la Polynésie française à un membre de la direction des affaires foncières." Les rapporteurs doutent de "l'opportunité de cette mesure". Selon eux, il y a un "risque de soupçons d'impartialité car le Pays est impliqué dans un grand nombre d'affaires foncières, soit en qualité de propriétaire du domaine, soit en tant qu'administration gestionnaire".

Le contexte historique est aussi à prendre en compte et pour que les décisions soient acceptées, une autre option doit être vue selon les sénateurs : "Etant donné l'ampleur des actions en revendication sur le domaine de la Polynésie et la mémoire à vif des spoliations historiques, rien n'est là de nature à rendre acceptable cette institution aux yeux des justiciables". Les rapporteurs proposent donc de "s'en remettre à l'autorité judiciaire (...) On peut imaginer que le commissaire du gouvernement de la Polynésie française, rebaptisé rapporteur public, soit un magistrat comme devant le tribunal administratif. (...) On peut aussi admettre qu'il s'agisse d'une personnalité qualifiée indépendante nommée par le premier président de la cour d'appel à raison de son expertise, en repoussant en tout état de cause la nomination d'un fonctionnaire de la Direction des affaires foncières".

Un fichier par bien

La division de la conservation des hypothèques de la Direction des affaires foncières (DAF) "centralise tous les actes liés à la propriété foncière dès lors qu'ils ont été transcrits depuis 1967", rappellent les sénateurs. "Les fiches ne sont toutefois pas établies par bien immobilier ou par terrain mais par propriétaire. En d'autres termes, il ne s'agit que d'un fichier personnel et non d'un fichier réel. (...) il est très difficile de retracer la chaine de propriété d'une terre."

Les sénateurs préconisent donc "la transcription obligatoire, automatique et sans frais de toutes les décisions de justice définitives à la conservation des hypothèques".

DOCUMENT 10 page 2 sur 2

Mélanie Thomas et Serge Massau, « Affaires de terres : les propositions des sénateurs », 23 Juin 2016, Source : http://www.tahiti-infos.com/, http://www.tahiti-infos.com/Affaires-de-terres-les-propositions-des-senateurs a150257.html

Compréhensible de tous

Ce qui est compliqué dans les affaires de terres, c'est aussi les termes et démarches juridiques très compliquées, "pour favoriser l'accès au droit de tous les Polynésiens", les rapporteurs soulignent qu'ils "sont favorables à la compilation des textes applicables au foncier et aux successions et à leurs explicitations dans des documents lisibles et compréhensibles pour le grand public qui seraient ensuite traduits non seulement en tahitien mais également dans les principales autres langues polynésiennes".

Les principales propositions

Rendre obligatoire, automatique et gratuite la transcription à la conservation des hypothèques de toutes les décisions de justice devenues définitives relatives aux partages judiciaires

- Garantir la mise en place opérationnelle du tribunal foncier d'ici 2017, doté des moyens humains (3 magistrats et 4 greffiers) et matériels nécessaires à la résorption de l'arriéré
- Maintenir (Marquises et Îles Sous-le-Vent) et ouvrir (Australes et Tuamotu-Gambier) des sections détachées dans les archipels et organiser des audiences foraines pour garantir l'accès des justiciables
- Faire désigner, en dehors de la direction des affaires foncières (DAF), par le Premier président de la cour d'appel, afin de garantir son impartialité, un commissaire du gouvernement de la Polynésie française devant le tribunal foncier
- Prendre garde à conserver, au sein de la magistrature exerçant en Polynésie, les compétences requises en matière de contentieux foncier
- Continuer à favoriser l'essor des modes alternatifs de règlement des conflits (conciliation, médiation, arbitrage, convention de procédure participative)
- Unifier la compétence en matière d'indivision successorale et d'indivision conventionnelle au profit de la Polynésie française
- Pour l'application de l'article 887-1 du code civil en Polynésie française, écarter la possibilité pour l'héritier omis de demander l'annulation du partage successoral, au bénéfice d'une action en indemnité
- Sanctuariser la jurisprudence de la cour d'appel de Papeete sur le partage successoral par souches pour résorber le phénomène des indivisions pléthoriques, la nécessité du recours à ce mode de partage étant à l'appréciation du juge, de même que ses modalités
- En l'absence d'héritiers ou d'ascendants privilégiés et pour tenir compte de la prégnance du lignage dans le modèle de la famille polynésienne, prévoir, par dérogation à l'article 757-3 du code civil, la possibilité d'une dévolution intégrale des immeubles aux collatéraux privilégiés
- Pour l'application à la Polynésie française de l'article 831-2 du code civil relatif aux règles d'attribution préférentielle du logement, prévoir le bénéfice d'une telle attribution pour l'héritier copropriétaire se prévalant d'une occupation paisible et ancienne à titre de résidence principale
- Afin de mieux maîtriser le contentieux des affaires de terre, modifier le code de procédure civile polynésien avec l'introduction de :
- une injonction de conclure et une clôture d'instruction d'office pour raccourcir le délai de mise en état du dossier ;
- la limitation des conditions de recevabilité de la tierce opposition ;
- le ministère d'avocat obligatoire en première instance, accompagné du redimensionnement de l'aide juridictionnelle, pour faire barrage aux pratiques frauduleuses largement répandues des agents d'affaires
- Conserver, à Rapa, le régime de tenure foncière sous l'autorité d'un conseil des anciens, cette exception se justifiant par l'efficacité de la régulation coutumière et l'extrême isolement de l'île
- Arrêter le tracé exact de la zone des cinquante pas géométriques aux Marquises et préparer le transfert des espaces urbanisés de la ZPG aux communes qui le souhaitent.