



CESC

Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française
Apooraa Matutu Ti'a Rau e Mata U'i no Polinesia farani

AVIS

Sur le projet de « loi du pays » portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif aux concessions d'aménagement

SAISINE DU PRESIDENT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

Rapporteurs :

Messieurs Vadim TOUMANIANTZ et Félix FONG

Adopté en commission le **18 octobre 2018**
Et en assemblée plénière le **23 octobre 2018**

05/2018

S A I S I N E



Le Président

N° 06432 / PR
(NOR : SAU1820241LP)

Papeete, le 20 SEP. 2018

à

**Monsieur le Président du Conseil économique,
social et culturel de la Polynésie française**

Objet : Consultation sur le projet de loi du Pays portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif aux concessions d'aménagement

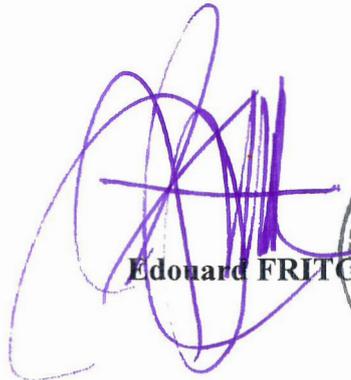
P. J. : 1 projet de loi du Pays

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de solliciter l'avis du Conseil économique, social et culturel sur le projet de loi du Pays portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif aux concessions d'aménagement conformément à l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.




Edouard FRITCH


EXPOSE DES MOTIFS

En 2008, sur la base du livre blanc sur la défense et la sécurité nationale, l'armée française a entamé une restructuration des sites militaires situés en Polynésie française. Cette restructuration a entraîné une perte importante d'emploi et d'activités dans les zones concernées.

C'est dans ce contexte que l'Etat a procédé à la mise en œuvre de contrats de redynamisation de site de défense (CRSD) permettant aux communes concernées de recréer les conditions d'un développement économique durable.

Ainsi, certains immeubles domaniaux, reconnus inutiles par le ministre de la défense, font ou doivent faire l'objet de cessions à l'euro symbolique aux communes sur lesquelles se situent ces sites.

I- Rappel de l'objet et des enjeux du CRSD

a- Les communes intéressées

Les communes de Polynésie française, éligibles au dispositif de cession à l'euro symbolique sont : Arue, Faaa, Mahina, Papeete, Pirae et Tiarapu-Est.

b- Les emprises foncières concernées

Communes	Emprises foncières	Superficie
ARUE	Emprise LCL BROCHE dite "corne Nord"	12 341 m ² + 3 047 m ² 15 759 m ²
FAAA	Une parcelle attenante à la résidence Bopp Dupont	7 000 m ²
MAHINA	Zone du GSMA	50 000 m ²
PAPEETE	Base navale et zone de réparation navale de Fare Ute	8 000 m ² 12 500 m ²
PIRAE	Fraction d'emprise dite TAAONE II (zone EMIA)	14 500 m ²
PIRAE	Cité GRAND	30 428 m ²
TAIARAPU EST	Fort de Taravao	28 829 m ²
TAIARAPU EST	Résidence Mariani	28 606 m ²
TAIARAPU EST	La station ionosphérique	10 000 m ²
TAIARAPU EST	Centre d'instruction nautique de Tautira	2 151 m ²

c- Le contrat de redynamisation des sites de défense

Par délibération n°2016-10 APF du 16 février 2016, le contrat de redynamisation des sites de défense de Polynésie française a été adopté.

Le projet de contrat a pour objet de contribuer au financement des projets, des six (6) communes concernées par les cessions, tels qu'évoqués précédemment.

Les projets ont pour vocation de créer une nouvelle dynamique économique sur les terrains cédés et ce autour de quatre (4) thématiques :

- Création de zones d'activités économiques ;
- Requalification de zones et d'aménagements urbains ;
- Création de zones d'activités touristiques et de loisirs ;
- Création d'infrastructures publiques participant au développement économique.

Ces projets ont donné lieu à des fiches projets et actions déclinant les diagnostics et constats les ayant motivés, un descriptif, les objectifs poursuivis et enfin, un phasage et un plan de financement estimatif des travaux. Ces fiches constituent l'annexe 2 du contrat. Les projets retenus dans le contrat sont rappelés ci-après :

Communes	Emprises foncières	Projets	Compétences
ARUE	Emprise LCL BROCHE dite "corne Nord"	Réalisation d'une zone d'activité économique (ZAE)	Nécessite une délégation de compétence.
FAAA	Une parcelle attenante à la résidence Bopp Dupont	Marché de proximité	Compétence communale.
MAHINA	Zone du GSMA	Aménagement d'une ZAE mixte (économique + équipements publics).	Nécessite une délégation de compétence.
PAPEETE	Base navale et zone de réparation navale de Fare Ute	Requalification urbain de la zone portuaire.	Nécessite une délégation de compétence.
PIRAE	Fraction d'emprise dite TAAONE II (zone EMIA)	Aménagement urbain d'un nouveau cœur de ville.	Nécessite une délégation de compétence.
TAIARAPU EST	Fort de Taravao	Aménagement d'une zone d'activité à vocation mixte.	Nécessite une délégation de compétence.
TAIARAPU EST	La station ionosphérique	Etudes de requalification de la base ionosphérique en vue d'un projet de développement économique tourné vers la mer.	Nécessite une délégation de compétence.
TAIARAPU EST	Centre d'instruction nautique de Tautira	Création d'une offre touristique.	Nécessite une délégation de compétence.

d- Le financement

Sur le plan financier il y a lieu notamment de rappeler que les parties contractantes sont engagées à apporter sur la durée du contrat, leur concours financier dans la mise en œuvre de leurs projets par les communes, à hauteur de :

- pour l'Etat : 6.000.000 € soit 715.990.453 FCFP ;
- pour la Polynésie française : 4.190.000 € soit 500.000.000 FCFP ;
- pour les communes : une participation en fonds propres pour chaque opération.

e- Délégation de compétence

La Loi du pays n°2016-10 du 4 avril 2016 a autorisé les communes concernées par les cessions de terrains militaires à intervenir dans certaines matières relevant des compétences de la Polynésie française pour leur permettre de réaliser les projets prévus dans le cadre du CRSD.

L'adoption de ce projet de loi constituait une condition préalable à la signature du CRSD les communes n'étant pas compétentes. Par effet, celles-ci n'auraient pas été en mesure de réaliser les projets prévus.

Le projet de loi s'est fondé sur les dispositions de l'article 43 II de la loi organique n° 2004-192 portant statut d'autonomie de la Polynésie française.

II- De la nécessité de modifier le code de l'aménagement pour la partie concernant les concessions d'aménagement

Parmi les projets retenus au CRSD, certains comprennent la création d'une zone d'aménagement à l'instar de celui de la commune de Arue laquelle prévoit la création d'une zone

d'aménagement et la constitution d'une SEM pour opérer les travaux d'aménagement et l'exploitation de ladite zone.

Dans ce cadre, et après analyses opérées tant par les services du Pays que du Haut-commissariat de la République en Polynésie française, la concession d'aménagement est apparue être l'unique outil correspondant aux modalités de mise en œuvre souhaitées par la commune de Arue laquelle pourrait être suivie par d'autres communes sur des montages similaires.

Cependant, la concession d'aménagement n'a d'autre cadre législatif et réglementaire que le code de l'aménagement de la Polynésie française tandis que celui-ci comprend les dispositions y dédiées (*articles LP.114-18, LP.114-18-1, LP.114-19-1 et LP.114-19-5*) ne visant que la Polynésie française ou ses établissements publics (*principe, conditions de mise en œuvre, étude préalable, mise en concurrence, etc.*).

Dans cette perspective, pour permettre aux communes qui le souhaitent, et ce, même pour d'autres projets que ceux prévus par le CRSD, il y a lieu d'adapter la partie du Livre I du code de l'aménagement dédiée aux concessions d'aménagement de sorte que les dispositions concernées soient applicables aux communes sans ambiguïté.

Il est ainsi proposé d'étendre la possibilité d'une concession d'aménagement :

- aux communes ;
- à leurs groupements (au sens de la 5^{ème} partie du CGCT) ;
- et à leurs établissements publics.

Tel est l'objet du projet de loi du pays que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.



TEXTE ADOPTE N°

ASSEMBLEE DE POLYNESIE FRANCAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FEVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE][EXTRAORDINAIRE]

[ex."2 janvier 2017"]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : SAU1820241LP)

Portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif aux concessions d'aménagement

(Texte phase préparatoire)

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

Travaux préparatoires :

- Avis n°[NUMERO]/CESC du [ex."2 janvier 2017"]du Conseil économique social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n°[NUMERO]/CM du [ex."2 janvier 2017"] soumettant un projet de loi du Pays à l'Assemblée de la Polynésie française ;
 - Rapport n° [NUMERO] du [ex."2 janvier 2017"]de[ex.. "Monsieur Prénom NOM"], rapporteur du projet de loi du Pays ;
 - Adoption en date du [ex."2 janvier 2017"] texte adopté n°[NUMERO] du [ex."2 janvier 2017"] ;
 - Décision n°[NUMERO]/CE du [ex."2 janvier 2017"]du Conseil d'Etat ;
 - Publication à titre d'information au JOPF n° [NUMERO]spécialdu [ex."2 janvier 2017"].
-

Article LP 1. - Les articles LP.114-18, LP.114-18-1, LP.114-19-1 et LP.114-19-5 du code de l'aménagement de la Polynésie française sont modifiés et remplacés comme suit :

Article LP.114-18

La Polynésie française, ses établissements publics, les communes, leurs groupements et leurs établissements publics peuvent confier par convention la réalisation d'opérations d'aménagement prévues à l'article LP.100-6 du présent code à toute personne y ayant vocation.

Les conventions mentionnées au premier alinéa sont soumises aux principes de la commande publique, à l'exception des conventions conclues entre la personne publique et un aménageur sur lequel elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités avec elle ou, le cas échéant, les autres personnes publiques qui le contrôlent.

La concession d'aménagement suppose que le concessionnaire assure une part significative du risque de l'opération d'aménagement et que sa rémunération soit substantiellement assurée par les résultats de l'opération d'aménagement. A défaut, l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'un marché de travaux publics relevant du code des marchés publics de toute nature passés au nom du territoire de la Polynésie française, ses établissements publics, les communes, leurs groupements et leurs établissements publics.

Dans le cadre de la concession d'aménagement, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipement concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Les contrats portant sur des opérations d'aménagement sont obligatoirement précédés d'une étude préalable nécessaire à la définition des caractéristiques du contrat. Cette étude préalable est exclue des missions susceptibles d'être confiées au cocontractant dans le cadre de la concession d'aménagement ou du marché de travaux publics. La maîtrise d'ouvrage de cette étude incombe, selon le cas, à la Polynésie française, à la commune, au groupement de communes ou à l'établissement public qui en assure le financement sur son propre budget. Cette étude préalable doit permettre au concédant de s'assurer de la faisabilité de l'opération et d'évaluer si elle comporte ou non les conditions de partage de risque et de rémunération mentionnées au troisième alinéa. Les conclusions de cette étude préalable sont prises en compte pour l'élaboration des documents de la consultation.

Lorsque l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, l'étude préalable peut être lancée à l'occasion de la procédure de création de la zone d'aménagement concerté.

Lorsque la concession d'aménagement porte sur la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, la création de ladite zone précède le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire.

Article LP.114-18-1

I – Le contrat de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :

- 1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié ;
- 2° Les conditions de rachat, de réalisation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire.

II. – Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le contrat précise en outre, à peine de nullité :

- 1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;
- 2° Le montant total de cette participation et s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles.

L'apport financier mentionné ci-dessus est approuvé par une délibération de l'assemblée de la Polynésie française ou par une délibération du conseil municipal lorsque le concédant est une commune ou par

délibération de l'organe délibérant lorsque le concédant est un groupement de communes ou un établissement public ;

3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant. A cet effet, le compte rendu financier comporte notamment en annexe :

- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis et peut se faire présenter toutes pièces nécessaires à leur vérification.

Dans un délai de deux mois à compter de sa réception, le compte rendu annuel est soumis à l'examen :

- de l'assemblée de la Polynésie française qui se prononce par un vote, si le concédant est la Polynésie française ;
- du conseil municipal qui se prononce par un vote, si le concédant est une commune ;
- de l'organe délibérant qui se prononce par vote si le concédant est un groupement de communes ou un établissement public.

Le compte rendu annuel est ensuite transmis pour information à l'assemblée de la Polynésie française, lorsque le concédant est un établissement public de la Polynésie française.

III.- L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, l'Union européenne ou toute autre collectivité publique. Le concessionnaire doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

Article LP.114-19-1

Le lancement d'une procédure de mise en concurrence nécessite, selon le concédant :

- une délibération de l'assemblée de la Polynésie française autorisant le lancement de ladite procédure et habilitant le président de la Polynésie française à engager la discussion et à signer la convention ;
- une délibération du conseil municipal de la commune autorisant le lancement de ladite procédure et habilitant le maire à engager la discussion et à signer la convention ;
- une délibération de l'organe délibérant du groupement de communes ou de l'établissement public autorisant le lancement de ladite procédure et habilitant l'organe exécutif du groupement de communes ou de l'établissement public à engager la discussion et à signer la convention.

Article LP.114-19-5

• Lorsque le concédant est la Polynésie française, l'assemblée de la Polynésie française désigne en son sein et selon les modalités de son règlement intérieur, les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article LP.114-19-4.

Le président de la Polynésie française préalablement habilité à engager les discussions et à signer la convention conformément à l'article LP.114-19-1 peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure. Sur proposition du président de la Polynésie française et au vu de l'avis précité émis par la commission, l'assemblée de la Polynésie française choisit le concessionnaire. La signature du président de la Polynésie française entérine ce choix.

Lorsque l'assemblée de la Polynésie française comporte à titre permanent une commission chargée de l'aménagement, elle exerce le rôle de la commission prévue au premier alinéa.

- Lorsque le concédant est une commune, le conseil municipal désigne par délibération les membres d'une commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article LP.114-19-4. Les règles de fonctionnement de cette commission sont déterminées par délibération du conseil municipal

La délibération du conseil municipal habilite le maire à engager les discussions et à signer la convention. Ce dernier peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

Sur proposition du maire et au vu de l'avis précité émis par la commission, le conseil municipal choisit le concessionnaire. La signature du maire entérine ce choix.

- Lorsque le concédant est un groupement de communes ou un établissement public, son organe délibérant désigne par délibération les membres d'une commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article LP.114-19-4. Les règles de fonctionnement de cette commission sont déterminées par délibération de l'organe délibérant.

L'organe délibérant habilite l'organe exécutif du groupement de communes ou de l'établissement public à engager les discussions et à signer la convention. Ce dernier peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

Sur proposition de l'organe exécutif et au vu de l'avis précité émis par la commission, l'organe délibérant choisit le concessionnaire. La signature de l'organe exécutif entérine ce choix.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le [ex."2 janvier 2017"]

Le Président

Signé :

Tableau synoptique

Mise en œuvre des articles LP 114-19-1 et LP 114-19-5-5

	LP 114-19-1		LP 114-19-5			
	Autorité autorisant le lancement de la discussion + signature convention	Personne habilitée à engager les discussions + signature convention	Désignation des membres composant la commission	Détermination des règles de fonctionnement de la commission	Choix du concessionnaire	Signature de la convention de concession
PF	Délib. de l'APF	PRESIDENT PF	APF en son sein et selon les modalités de son règlement intérieur	Règlement intérieur APF	APF sur proposition du PR PF et au vu avis commission	PRESIDENT PF
COMMUNE	Délib. du conseil municipal	MAIRE	Conseil municipal	Délibération du conseil municipal	Conseil municipal sur proposition du maire et au vu avis commission	MAIRE
Groupement de communes ou établissements publics	Délib. de l'organe délibérant (conseil syndical ou CA ...)	L'organe exécutif (président du conseil, président du syndicat ou président du ca)	Organe délibérant	Délibération de l'organe délibérant	L'organe délibérant sur proposition de l'organe exécutif et au vu avis commission	Organe exécutif (président syndicat, président conseil...)

Projet de loi du Pays portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française

Code de l'aménagement	Proposition de modification
<p>Article LP.114-18: (LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)</p> <p>La Polynésie française et ses établissements publics peuvent confier par convention la réalisation d'opérations d'aménagement prévues à l'article LP.100-6 du présent code à toute personne y ayant vocation.</p> <p>Les conventions mentionnées au premier alinéa sont soumises aux principes de la commande publique, à l'exception des conventions conclues entre la personne publique et un aménageur sur lequel elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités avec elle ou, le cas échéant, les autres personnes publiques qui le contrôlent.</p> <p>La concession d'aménagement suppose que le concessionnaire assure une part significative du risque de l'opération d'aménagement et que sa rémunération soit substantiellement assurée par les résultats de l'opération d'aménagement. A défaut, l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'un marché de travaux publics relevant du code des marchés publics de toute nature passés au nom du territoire de la Polynésie française et de ses établissements publics.</p> <p>Dans le cadre de la concession d'aménagement, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipement concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.</p> <p>Les contrats portant sur des opérations d'aménagement sont obligatoirement précédés d'une étude préalable nécessaire à la définition des caractéristiques du contrat. Cette étude préalable est exclue des missions susceptibles d'être confiées au cocontractant dans le cadre de la concession d'aménagement ou du marché de travaux publics. La maîtrise d'ouvrage de cette étude incombe, selon le cas, à la Polynésie française ou à l'établissement public qui en assure le financement sur son propre budget. Cette étude préalable doit permettre au concédant de</p>	<p>Article LP.114-18:</p> <p>La Polynésie française, ses établissements publics, les communes, leurs groupements et leurs établissements publics peuvent confier par convention la réalisation d'opérations d'aménagement prévues à l'article LP.100-6 du présent code à toute personne y ayant vocation.</p> <p>Les conventions mentionnées au premier alinéa sont soumises aux principes de la commande publique, à l'exception des conventions conclues entre la personne publique et un aménageur sur lequel elle exerce un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités avec elle ou, le cas échéant, les autres personnes publiques qui le contrôlent.</p> <p>La concession d'aménagement suppose que le concessionnaire assure une part significative du risque de l'opération d'aménagement et que sa rémunération soit substantiellement assurée par les résultats de l'opération d'aménagement. A défaut, l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'un marché de travaux publics relevant du code des marchés publics de toute nature passés au nom du territoire de la Polynésie française, ses établissements publics, les communes, leurs groupements et leurs établissements publics .</p> <p>Dans le cadre de la concession d'aménagement, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipement concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.</p> <p>Les contrats portant sur des opérations d'aménagement sont obligatoirement précédés d'une étude préalable nécessaire à la définition des caractéristiques du contrat. Cette étude préalable est exclue des missions susceptibles d'être confiées au cocontractant dans le cadre de la concession d'aménagement ou du marché de travaux publics. La maîtrise d'ouvrage de cette étude incombe, selon le cas, à la Polynésie française, à la commune, au groupement de communes ou à l'établissement</p>

Tableau comparatif- Modifications du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française- Concessions d'aménagement

<p>s'assurer de la faisabilité de l'opération et d'évaluer si elle comporte ou non les conditions de partage de risque et de rémunération mentionnées au troisième alinéa. Les conclusions de cette étude préalable sont prises en compte pour l'élaboration des documents de la consultation.</p> <p>Lorsque l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, l'étude préalable peut être lancée à l'occasion de la procédure de création de la zone d'aménagement concerté.</p> <p>Lorsque la concession d'aménagement porte sur la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, la création de ladite zone précède le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire.</p>	<p>public qui en assure le financement sur son propre budget. Cette étude préalable doit permettre au concédant de s'assurer de la faisabilité de l'opération et d'évaluer si elle comporte ou non les conditions de partage de risque et de rémunération mentionnées au troisième alinéa. Les conclusions de cette étude préalable sont prises en compte pour l'élaboration des documents de la consultation.</p> <p>Cette étude préalable est exclue des missions susceptibles d'être confiées au cocontractant dans le cadre de la concession d'aménagement ou du marché de travaux publics. La maîtrise d'ouvrage de cette étude incombe, selon le cas, à la Polynésie française, à la commune, au groupement de communes ou à l'établissement public qui en assure le financement sur son propre budget. Cette étude préalable doit permettre au concédant de s'assurer de la faisabilité de l'opération et d'évaluer si elle comporte ou non les conditions de partage de risque et de rémunération mentionnées au troisième alinéa. Les conclusions de cette étude préalable sont prises en compte pour l'élaboration des documents de la consultation.</p> <p>Lorsque l'opération d'aménagement est réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, l'étude préalable peut être lancée à l'occasion de la procédure de création de la zone d'aménagement concerté.</p> <p>Lorsque la concession d'aménagement porte sur la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, la création de ladite zone précède le lancement de la procédure de désignation du concessionnaire.</p>
<p><u>Article LP.114-18-1 :</u> (LP n°2013-25 du 17 octobre 2013)</p> <p>I – Le contrat de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié ; 2° Les conditions de rachat, de réalisation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire. <p>II. – Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le contrat précise en outre, à peine de nullité :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ; 2° Le montant total de cette participation et s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles. 	<p><u>Article LP.114-18-1 :</u></p> <p>I – Le contrat de concession d'aménagement précise les obligations de chacune des parties, notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé, ou modifié ; 2° Les conditions de rachat, de réalisation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire. <p>II. – Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le contrat précise en outre, à peine de nullité :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ; 2° Le montant total de cette participation et s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles.

Tableau comparatif- Modifications du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française- Concessions d'aménagement

<p>Le conseil d'administration habilite l'organe exécutif de l'établissement désigné par ses statuts à engager la discussion. Ce dernier peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.</p> <p>Sur proposition de l'organe exécutif compétent et au vu de l'avis précité émis par la commission, le conseil d'administration choisit le concessionnaire. La signature de l'organe exécutif compétent entérine ce choix.</p>	<p>commune, le conseil municipal désigne par délibération les membres d'une commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article LP.114-19-4. Les règles de fonctionnement de cette commission sont déterminées par délibération du conseil municipal</p> <p>La délibération du conseil municipal habilite le maire à engager les discussions et à signer la convention. Ce dernier peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure. Sur proposition du maire et au vu de l'avis précité émis par la commission, le conseil municipal choisit le concessionnaire. La signature du maire entérine ce choix.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le concédant est un groupement de communes ou un établissement public, son organe délibérant désigne par délibération les membres d'une commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions mentionnées à l'article LP.114-19-4. Les règles de fonctionnement de cette commission sont déterminées par délibération de l'organe délibérant. <p>L'organe délibérant habilite l'organe exécutif du groupement de communes ou de l'établissement public à engager la discussion. Ce dernier peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.</p> <p>Sur proposition de l'organe exécutif et au vu de l'avis précité émis par la commission, l'organe délibérant choisit le concessionnaire. La signature de l'organe exécutif entérine ce choix.</p>
---	--

AVIS

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° **6432/PR du 20 septembre 2018** du Président de la Polynésie française reçue le **24 septembre 2018**, sollicitant l'avis du C.E.S.C. sur **un projet de « loi du pays » portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif aux concessions d'aménagement** ;

Vu la décision du bureau réuni le **24 septembre 2018** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement du territoire » en date du **18 octobre 2018** ;

Le Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **23 octobre 2018**, l'avis dont la teneur suit :

I – OBJET DE LA SAISINE

La présente saisine du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française (CESC) a pour objet un projet de « loi du pays » portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif aux concessions d'aménagement¹.

II – CONTEXTE ET HISTORIQUE

Ce projet a pour objectif de permettre aux communes de Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics de confier par convention l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement à toute personne y ayant vocation.

En effet, cette possibilité est à l'heure actuelle uniquement réservée au Pays et à ses établissements publics.

Or, comme l'explique en détail l'exposé des motifs, la mise en œuvre des projets de développement économique municipaux nécessite de faire évoluer les dispositions du code de l'aménagement relatives aux concessions d'aménagement.

- Pour rappel, dans le cadre du processus de réduction du volume des forces militaires stationnées en Outre-Mer, l'Etat a voulu participer à la transition des territoires touchés en mettant en place un dispositif de cession à l'euro symbolique des immeubles domaniaux concernés, et ce, en permettant aux communes de recréer sur leur territoire les conditions d'un développement économique durable.

Il s'agit, pour la Polynésie française, des municipalités de :

- Arue : pour une emprise dite « corne Nord » ;
- Faa'a : pour une parcelle attenante à la résidence Bopp Dupont ;
- Mahina : pour la zone du GSMA ;
- Papeete : pour une partie de la base navale et de la zone de réparation navale de Fare Ute ;
- Pirae : pour la cité Grand et une fraction d'emprise dite « Taaone II » ;
- Taiarapu Est : pour le fort de Taravao, la résidence Mariani, la station ionosphérique et le centre d'instruction nautique de Tautira.

- Ces communes ont cosigné, avec l'Etat et le Pays, un contrat de redynamisation des sites de défense de Polynésie française, le CRSD, le 22 février 2016². Ce contrat constitue un outil financier de reconversion économique.

Des zones d'activités économiques ou à vocation mixte (économique et équipements publics), un marché de proximité et des zones de développement touristique sont prévus sur ces terrains (près de 22 ha estimés à environ 4,9 milliards de FCFP).

¹ Une concession d'aménagement est un contrat par lequel une autorité publique qui souhaite lancer une opération (le concédant) en délègue la réalisation à un organisme public ou privé (le concessionnaire).

² Cf la délibération n° 2016-10 APF du 16 février 2016 portant approbation du projet de contrat de redynamisation des sites de défense de Polynésie française (CRSD).

➤ Conformément à l'article 43 II de la loi organique du 27 février 2004 modifiée³ portant statut d'autonomie de la Polynésie française, la « loi du pays » n° 2016-10 du 4 avril 2016 a autorisé ces communes à agir en matière d'interventions économiques et d'urbanisme pour la réalisation des projets suivants dans les conditions et limites fixées par le CRSD :

- Création de zones d'activités économiques (ZAE) ;
- Requalification de zones et aménagements urbains ;
- Création de zones d'activités touristiques et de loisirs.

Cette « loi du pays » a également instauré une participation financière de la Polynésie française d'un montant maximal de 500 millions de FCFP à allouer aux projets communaux, au titre des moyens nécessaires à l'exercice des compétences déléguées.

L'Etat s'est quant à lui engagé à apporter son concours financier à hauteur d'environ 716 millions de FCFP dans la mise en œuvre des projets municipaux.

Enfin, les communes doivent participer sur fonds propres pour chacune de leurs opérations.

➤ Le CRSD et la délégation de compétences du Pays ont fait l'objet d'avis favorables du CESC en janvier 2016⁴.

Ces mesures doivent être complétées pour donner aux communes les outils leur permettant d'assurer la mise en œuvre de la compétence économique qui leur a été confiée par le Pays.

C'est l'objet du projet de « loi du pays », pour ce qui concerne la concession d'aménagement.

III – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

Le CESC constate que le projet de texte, de portée générale, a vocation à s'appliquer à l'ensemble des communes de la Polynésie française.

Il note toutefois que son exposé des motifs donne un éclairage axé sur la poursuite de la mise en œuvre des projets municipaux prévus par le CRSD.

Ce constat conduit le CESC à élargir le débat et à porter ses observations et recommandations sur le projet de texte, mais également sur les difficultés rencontrées par les communes dans le cadre de la mise en œuvre du CRSD.

A. La concession d'aménagement, un mode de réalisation des travaux auquel pourront avoir recours toutes les communes, et en particulier celles concernées par le CRSD

a) Observations générales sur le projet de texte

La concession d'aménagement est un outil nécessaire pour toute collectivité publique qui souhaite effectuer des opérations dont la réalisation ne peut entièrement relever de ses propres moyens et compétences.

Cette faculté n'étant aujourd'hui permise par le code de l'aménagement que pour le Pays et ses établissements publics, l'objectif du projet de texte est de l'étendre à toutes les communes de la Polynésie française. Celles-ci pourront ainsi avoir recours à la concession d'aménagement pour la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement et d'équipement.

³ Art. 43 II. LO2004 - Sous réserve du transfert des moyens nécessaires à l'exercice de ces compétences, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale peuvent intervenir dans les matières suivantes : aides et interventions économiques, aide sociale, urbanisme, culture et patrimoine local.

⁴ Avis n° 45 et 46 du 15 janvier 2016.

Le CESC adhère à cette mesure favorisant la réalisation et le développement de projets économiques structurants et générateurs d'emplois pour les municipalités, et pour la Polynésie française dans son ensemble.

Elle permettra d'encourager le développement des activités économiques ou industrielles, mais aussi les programmes de renouvellement urbain pour revaloriser certains quartiers, les constructions de structures destinées aux activités sportives et culturelles, l'aménagement du littoral ou d'espaces dédiés aux activités du secteur primaire, etc.

Le CESC approuve donc le projet de texte dans la mesure où il permettra à toute commune de disposer d'un outil adéquat pour réaliser tout type d'aménagement sur son territoire et favoriser ainsi son développement économique.

b) Observations liées aux cas particuliers des communes concernées par le CRSD

Comme l'explique l'exposé des motifs, la concession d'aménagement paraît la seule solution correspondant aux modalités de mise en œuvre de la plupart des projets souhaités par les communes parties au CRSD et notamment Arue.

Il y est en effet envisagé la création d'une zone d'activité économique, via un partenariat public/privé, avec la constitution d'une société d'économie mixte (SEM) pour effectuer les opérations d'aménagement et d'exploitation du site et finaliser la réalisation de la zone d'activité économique.

Le CESC attire l'attention des parties concernées afin de s'assurer que les règles de la concession d'aménagement prévues par le code de l'aménagement soient en cohérence avec les conditions et les mesures prévues par le CRSD.

B. Les coûts de mise en œuvre du CRSD ont été sous-estimés

L'état d'avancement des projets diffère selon les six communes engagées dans le CRSD. Bien qu'elles pourraient s'appliquer à chacune d'entre elles, le CESC précise que ses observations ne résultent que des informations qu'il a pu recueillir auprès de Arue et de Mahina.

Ces communes se sont engagées, en contrepartie de la cession des terrains à l'euro symbolique, à créer des zones d'activités économiques⁵ sur des parcelles devant être au préalable dépolluées.

- Pour Arue, il s'avère aujourd'hui que les expertises de l'époque (qui n'étaient pas celles de la commune puisque les terrains ne lui appartenaient pas encore) semblent avoir sous-évalué les coûts de dépollution.

Estimées initialement à 36 millions FCFP (6 millions pour l'amiante et 30 millions pour les sols pollués aux hydrocarbures), les nouvelles évaluations chiffrent aujourd'hui les dépenses à 200 millions FCFP : 100 millions pour le désamiantage et 100 millions pour l'intervention sur une pollution au plomb, la pollution des sols ayant quant à elle disparu.

Plusieurs hypothèses ont été avancées quant à ces différences : une estimation initiale erronée, des changements réglementaires intervenus en matière de pollution ou une mauvaise appréciation des méthodologies de dépollution.

Quoi qu'il en soit, l'exemple de Arue conduit le CESC à attirer l'attention de l'Etat afin qu'il tienne compte de la réalité des coûts à engager pour dépolluer les sites concernés.

⁵ Arue : réalisation d'une zone d'activités économique (ZAE) ; Mahina : aménagement d'une ZAE mixte (économique et équipements publics).

Le CESC souligne qu'à l'époque où la rétrocession a été envisagée, l'obligation de dépollution était déjà en vigueur⁶. Par conséquent, si les terres n'avaient pas été cédées aux communes, l'Etat aurait été dans l'obligation réglementaire de remettre aux normes ces sites sur fonds propres.

C'est d'ailleurs ce qui a finalement été réalisé dans le cadre de la dépollution de l'atoll de Hao, après plusieurs années d'abandon par leurs propriétaires, des anciens terrains militaires. Le CESC estime que cette expérience doit servir d'exemple pour éviter de reproduire les erreurs du passé.

L'engagement initial des parties pour intervenir financièrement sur la dépollution des sites était fondé sur une estimation qui se révèle aujourd'hui incomplète. A ce titre, l'accord des communes et du Pays pourrait être considéré comme faussé, car portant sur des coûts sous-estimés et ne prenant pas en compte l'apparition de pollutions non identifiées initialement (notamment le plomb).

En tout état de cause, le CESC recommande la mise en place de mesures urgentes pour assurer la dépollution des sites dans les meilleurs délais puisque le CRSD doit prendre fin en février 2020 (voire en 2021).

L'augmentation de la participation financière de l'Etat pour procéder à la dépollution de tous les sites doit être envisagée. La date d'échéance du CRSD pourrait également être repoussée.

A cet égard, le CESC relève que le point 6.6 du CRSD permet, sur demande de l'une des parties, de modifier ou compléter par voie d'avenant les dispositions du contrat, sous réserve de l'avis favorable du comité technique interministériel, validé par le cabinet du Premier Ministre.

- Le CESC rappelle que dans son avis du 15 janvier 2016, il avait déjà fait part de ses réserves quant à la faiblesse des montants des contributions pécuniaires au regard des enjeux financiers des projets communaux de création de zones d'activités économiques, d'aménagements urbains et d'activités touristiques et de loisirs tels qu'envisagés.

Par ailleurs, il s'interrogeait déjà sur la capacité des communes à financer leurs projets, ceux-ci venant s'ajouter à leurs obligations issues du code général des collectivités territoriales en matière d'alimentation en eau potable, de collecte et de traitement des eaux usées et de gestion des déchets.

En définitive, compte tenu de la courte durée du CRSD et du retard pris dans son exécution, le CESC estime qu'il devient urgent de trouver des ressources financières complémentaires, à la hauteur des besoins de dépollution et d'aménagement des terrains.

C. L'aide, l'accompagnement et le partenariat des communes sont nécessaires pour assurer la redynamisation des anciens sites militaires

- Comme il l'avait déjà indiqué dans son avis précité, le CESC préconise le recours à diverses formes de participations pour garantir aux communes les moyens nécessaires à l'exercice des compétences qui lui sont déléguées.

Il précise que le concours du Pays devrait s'étendre au-delà du lancement des opérations, pour accompagner les communes dans leurs projets, de leur conception jusqu'à leur exécution, afin d'en assurer le succès et la pérennité.

Des dispositifs tels que la collaboration ou l'assistance technique du Pays, la mise en place de formations, la mise à disposition de ressources humaines, voire d'autres types de participations ou d'incitations comme l'aide à la défiscalisation pour les entreprises qui souhaitent s'installer sur les sites, doivent être envisagés.

⁶ Cf l'arrêté n°1482/CM du 27 septembre 2011 relatif à l'interdiction de l'amiante et à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation des poussières d'amiante.

Le CESC recommande pour cela la modification des réglementations de manière à encourager et soutenir les entreprises dans leurs projets d'investissement.

- De la même manière qu'il préconise le concours de l'Etat et du Pays pour parvenir aux objectifs souhaités par le CRSD, le CESC estime qu'il appartient également à chaque municipalité de trouver des solutions de financement public ou privé (emprunts, montages financiers...) pour compléter et faire aboutir leurs plans budgétaires.

Le CESC les invite par ailleurs à engager des discussions entre elles de manière à examiner toute possibilité d'actions mutualisées, afin de faciliter la réalisation d'investissements coûteux et de permettre la mise en œuvre plus rapide de leurs projets.

Ce type de coopération aurait de plus l'avantage de contribuer à la relance économique et à l'emploi, via le recours à des entreprises sur du moyen terme.

- De manière plus générale, au-delà du CRSD, le CESC rappelle que seule la poursuite du partenariat Etat/Pays/Communes, notamment avec la mise en cohérence de tous les projets d'aménagement dans le cadre du SAGE⁷, permettra la mise en valeur et le développement durable des territoires.

IV – CONCLUSION

Le CESC rappelle que le projet de texte a une portée générale qui a vocation à s'appliquer à l'ensemble des communes de la Polynésie française, mais que son exposé des motifs donne un éclairage axé sur la poursuite de la mise en œuvre des projets municipaux prévus par le CRSD.

S'agissant des dispositions du projet de texte, le CESC salue l'alternative qui sera laissée à toutes les municipalités de la Polynésie française d'avoir recours à la concession d'aménagement pour faciliter la réalisation de leurs projets et favoriser ainsi leur développement économique.

Quant aux projets qui s'inscrivent dans le cadre du CRSD, le CESC tient à attirer l'attention des autorités afin que des mesures soient prises pour que ceux-ci puissent aboutir dans les temps en étant viables économiquement. Ceci passe notamment par la mise en place rapide de financements complémentaires, voire la révision du CRSD.

Dans la perspective d'une possibilité offerte pour toutes les communes d'utiliser l'outil que constituent les concessions d'aménagement, le Conseil économique, social et culturel émet un avis favorable au projet de « loi du pays » portant modification du Livre I du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif aux concessions d'aménagement.

⁷ Schéma d'Aménagement Général de la Polynésie française.

SCRUTIN

Nombre de votants :	38
Pour :	38
Contre :	0
Abstention :	0

ONT VOTE POUR : 38

Représentants des entrepreneurs

01	ANTOINE-MICHARD	Maxime
02	ASIN-MOUX	Kelly
03	BAGUR	Patrick
04	BOUZARD	Sébastien
05	BRICHET	Evelyne
06	CHIN LOY	Stéphane
07	GAUDFRIN	Jean-Pierre
08	PALACZ	Daniel
09	PLEE	Christophe
10	REY	Ethode
11	TROUILLET	Thierry
12	WIART	Jean-François

Représentants des salariés

01	FONG	Félix
02	GALENON	Patrick
03	HELME	Calixte
04	LE GAYIC	Cyril
05	SHAN CHING SEONG	Emile
06	SOMMERS	Edgard
07	SOMMERS	Eugène
08	TERIINOHORAI	Atonia
09	TIFFENAT	Lucie
10	TOUMANIANTZ	Vadim
11	YIENG KOW	Diana

Représentants du développement

01	ELLACOTT	Stanley
02	FABRE	Vincent
03	LE MOIGNE-CLARET	Teiva
04	SAGE	Winiki
05	UTIA	Ina

Représentants de la vie collective

01	CHIMIN	Etienne
02	FOLITUU	Makalio
03	JESTIN	Jean-Yves
04	KAMIA	Henriette
05	LOWGREEN	Yannick
06	PARKER	Noelline
07	PROVOST	Louis
08	SNOW	Tepuanui
09	TIHONI	Anthony
10	TOURNEUX	Mareva

Quatre (4) réunions tenues les :
 10, 11 et 18 octobre 2018
 par la commission « Développement du territoire »
 dont la composition suit :

MEMBRE DE DROIT

Monsieur Kelly ASIN-MOUX, Président du CESC

BUREAU

- | | | |
|-----------|---------|----------------|
| ▪ SOMMERS | Eugène | Président |
| ▪ TIHONI | Anthony | Vice-président |
| ▪ UTIA | Ina | Secrétaire |

RAPPORTEURS

- | | |
|---------------|-------|
| ▪ TOUMANIANTZ | Vadim |
| ▪ FONG | Félix |

MEMBRES

- | | |
|--------------------|------------------|
| ▪ BOUZARD | Sébastien |
| ▪ BRICHET | Evelyne |
| ▪ CHIMIN | Etienne, Tuaehaa |
| ▪ CHIN LOY | Stéphane |
| ▪ ELLACOTT | Stanley |
| ▪ FOLITUU | Makalio |
| ▪ GALENON | Patrick |
| ▪ LAMOOT | Didier |
| ▪ LE GAYIC | Cyril |
| ▪ LOWGREEN | Yannick |
| ▪ PALACZ | Daniel |
| ▪ PETERS ép. KAMIA | Léonie |
| ▪ PROVOST | Louis |
| ▪ REY | Ethode |
| ▪ SNOW | Tepuanui |
| ▪ SOMMERS | Edgard |
| ▪ TEMAURI | Yvette |
| ▪ TERIINOHORAI | Atonia |
| ▪ TIHONI | Anthony |
| ▪ TROUILLET | Thierry |
| ▪ WIART | Jean-François |

SECRETARIAT GENERAL

- | | | |
|------------|---------|-----------------------|
| ▪ BONNETTE | Alexa | Secrétaire générale |
| ▪ DEXTER | Madiana | Conseillère technique |
| ▪ NORDMAN | Avearii | Secrétaire de séance |

LE CONSEIL ECONOMIQUE, SOCIAL ET CULTUREL DE LA POLYNESIE FRANCAISE

Le Président du Conseil économique, social et culturel de la Polynésie française,
Le Président et les membres de la commission « Développement du territoire » remercient,
pour leur contribution à l'élaboration du présent avis,

Particulièrement,

- ✚ Au titre des Subdivisions administratives des îles du Vent et des îles Sous-le-Vent :
 - **Monsieur Stéphane CROZATIER**, adjoint technique en charge des dossiers des îles du Vent

- ✚ Au titre de la Délégation pour le développement des communes de la Polynésie française :
 - **Madame Lisa JUVENTIN-LISSANT**, déléguée pour le développement des communes

- ✚ Au titre du Service de l'urbanisme :
 - **Madame Elodie ARCHAMBAUD**, cheffe du bureau juridique

- ✚ Au titre de la Commune de Arue :
 - **Monsieur Thierry DEMARY**, directeur de cabinet

- ✚ Au titre de la Commune de Mahina :
 - **Monsieur Jérôme CHARBONNIER**, directeur général des services
 - **Monsieur Tamatoa TAURUA**, directeur général adjoint des services