



Le Foncier en Polynésie française

Le schéma directeur

L'objectif d'un Schéma Directeur, quel qu'il soit, a toujours été d'offrir **une vision à long terme** pour tendre vers **un objectif** en phasant les évolutions et les dépenses budgétaires.

Le schéma directeur du foncier 2020-2035

Sur la problématique de l'Indivision et de la Sécurisation foncière

LA VISION à long terme: Assurer à tous les polynésiens, à titre personnel ou en tant qu'acteurs du développement, une **sécurité juridique** optimale sur leurs **propriétés** foncières et sur les **transactions** affectant ce patrimoine, et des solutions optimales pour régler les litiges fonciers (notamment les indivisions).

L'OBJECTIF : Doter les autorités compétentes d'outils juridiques, fiscaux, administratifs et informatiques pour **sécuriser les indivisions, les gérer ou faciliter les sorties d'indivision ;**

DECLINAISON DU SCHEMA DIRECTEUR DU FONCIER

Phase 1 : Qualifier les indivisions et auditer les marchés fonciers

- *Etablir la Typologie des indivisions*
- *Analyser les dysfonctionnements des marchés fonciers*

Phase 2 : Proposer de nouveaux outils

- *Proposer et décrire de manière opérationnelles des solutions et pistes d'améliorations*
- *Décliner et approfondir ces solutions pour chacune des typologies d'indivision*

Phase 3 : Valider un Schéma directeur de la sécurisation de l'indivision à horizon 2035

Définir les mesures (modifications réglementaires, législatives, fiscales, organisationnelles, administratives, etc.)
à mettre en œuvre

Les outils existants mis en place par le pays depuis 2014

▪ Outils administratifs et techniques : OTIA

- En 2014 : Achèvement du Cadastre et Déploiement du **Cadastre en ligne** accompagné du **paiement par Carte bancaire**
- En 2018 : **Délivrance de documents cadastraux par les communes**

▪ Outils juridiques

- 2014 : **Géomètres (27)**
- 2016 : **Généalogistes (13)**
- 2017 : **Agents de transcription (4) et Médiateurs foncier (2)**
- 2017 : Ouverture du **Tribunal Foncier**
- 2019 : **Modifications du code civil** (dont le partage par souche et le partage à la majorité qualifiée des 2/3)

▪ Outils financiers et juridiques

- En 2016 : Aide financière à la sortie d'indivision (**A.I.S.I**)
- En 2018 : Loi de Pays : Accessibilité foncière (**désenclavement des vallées**)

Le Cadastre en ligne « OTIA »

(www.otia.gov.pf)

*Ouverture du site Internet www.otia.gov.pf
au grand public depuis 2014
et via les communes depuis 2018»*

Bienvenue sur OTIA, application de consultation du plan cadastral de la Polynésie française

Pour utiliser ce site et commander vos documents cadastraux, suivez les indications qui apparaîtront à gauche de votre écran.



Ce site est optimisé pour être utilisé avec le navigateur internet
Mozilla Firefox.



Cocher cette case si vous ne
souhaitez plus voir ce message
d'accueil à votre prochaine visite.

Accéder à OTIA

Les professions réglementées du foncier

46 professionnels du foncier

Géomètres (27)

LP 2014-16 du 25 juin 2014
Arrêté 81 CM du 28/01/2016

Médiateurs foncier (2)

LP 2017-37 du 30/11/2017
Arrêté 36 CM du 05/01/2018



Généalogistes (13)

LP 2016-12 du 12/04/2016
Arrêté 38 CM du 05/01/2018

Agents de transcription (4)

LP 2017-38 du 30/11/2018
Arrêté 40 CM du 05/01/2018

Les modifications législatives

Les modifications du Code civil

- L'article 757-3 « Le droit de retour légal »
- L'article 827 « La représentation par souche »
- L'article 831-2 « L'attribution préférentielle »
- L'article 887-1 « L'omission de l'héritier »

Modifications du Statut de la PF

Pérennisation du bureau des avocats de la DAF

- Prise en charge de la quasi-totalité des dossiers relevant de l'aide juridictionnelle (AJ) pour les litiges en matière foncière (+ de 900 dossiers)

Dispositions diverses

Faciliter la sortie de l'indivision successorale

- Possibilité d'effectuer un **partage amiable des successions à une majorité qualifiée** d'au moins deux tiers des indivisaires

Le Dispositif d'Aide

à la sortie de l'indivision immobilière

(A.I.S.I)

L'A.I.S.I

Base réglementaire:

Délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 modifiée par la délibération n° 2018-5 APF du 13 mars 2018.

Arrêté d'application n° 1899/CM du 22 novembre 2016 modifié.

Public ciblé :

Ménages (*personnes physiques uniquement*) disposant de revenus modestes.

Configuration du ménage	Multiple du SMIG (152 914 XPF)	Plafonds
Personne seule	1,24	189 613
Couple	2,29	350 173
Couple + 1 personne à charge	2,42	370 052
Couple + 2 personnes à charge	2,55	389 931
Couple + 3 personnes à charge	2,73	417 455
Couple + 4 personnes à charge	2,9	443 451
personne supplémentaire à charge	0,19	29 054

Frais pris en charge

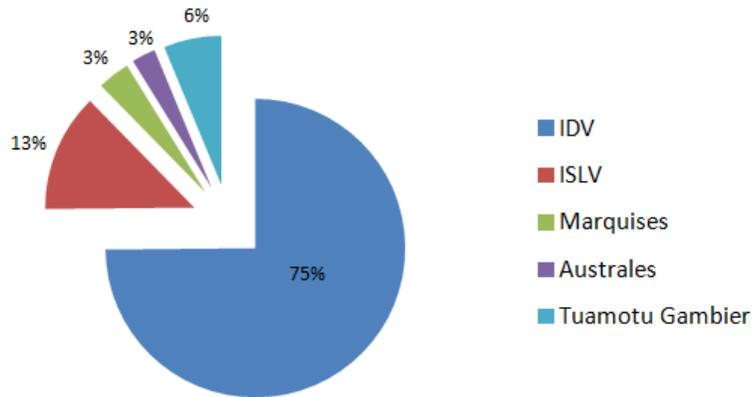
- Frais de géomètre,
- Frais de notaires;
- Droits d'enregistrement à valoir sur les jugements ;
- Frais liés à la transcription de jugements ;
- Frais de médiateurs fonciers ;
- Frais d'expertise judiciaire en matière de médiation foncière et de généalogie.

Aide accordée si l'indivision a fait l'objet soit :

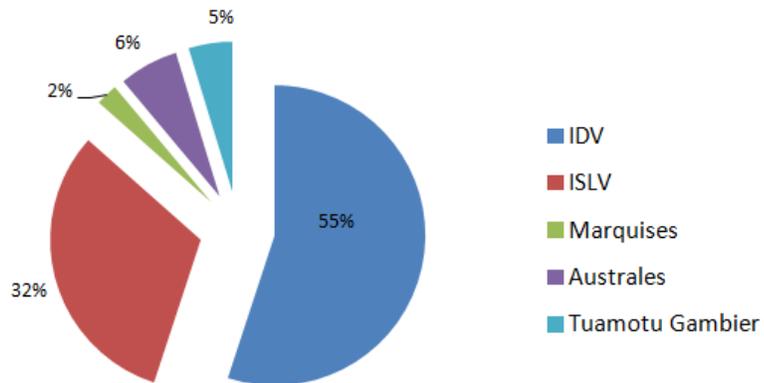
- d'une décision judiciaire devenue définitive
- d'une décision amiable de partage établie par un notaire
- d'un protocole d'accord amiable de partage homologué établi par un médiateur foncier titulaire de la carte professionnelle

Les aides (AISI) attribuées

Répartition de la population en 2017



Répartition des terres sorties de l'indivision



123 aides accordées par le Pays depuis 2017 dont :

- 28 aides en 2017 : 43 375 427 F
- 85 aides en 2018 : 159 334 753 F
- 10 depuis Janv 2019 : 23 799 888 F

225 510 068 F

298 terres sorties de l'indivision soit **642 ha (6 424 527 m²)**
au profit de **+ 2297 personnes aidées**

Archipels	Population		Terres sorties de l'indivision	
	Nombre	Ratio	Nombre	Ratio
IDV	210 831	75%	164	55%
ISLV	36 216	13%	94	32%
Marquises	9 835	3%	7	2%
Australes	7 233	3%	19	6%
Tuamotu Gambier	17 559	6%	14	5%
Polynésie française	281 674	100%	298	100%

* Source : ISPF - Recensement de la population 2017

Le Désenclavement des vallées

Loi de Pays n° 2018-23 du 6 juin 2018 portant diverses mesures en faveur de l'accessibilité foncière

Ambition : lutter contre les situations d'enclavement.

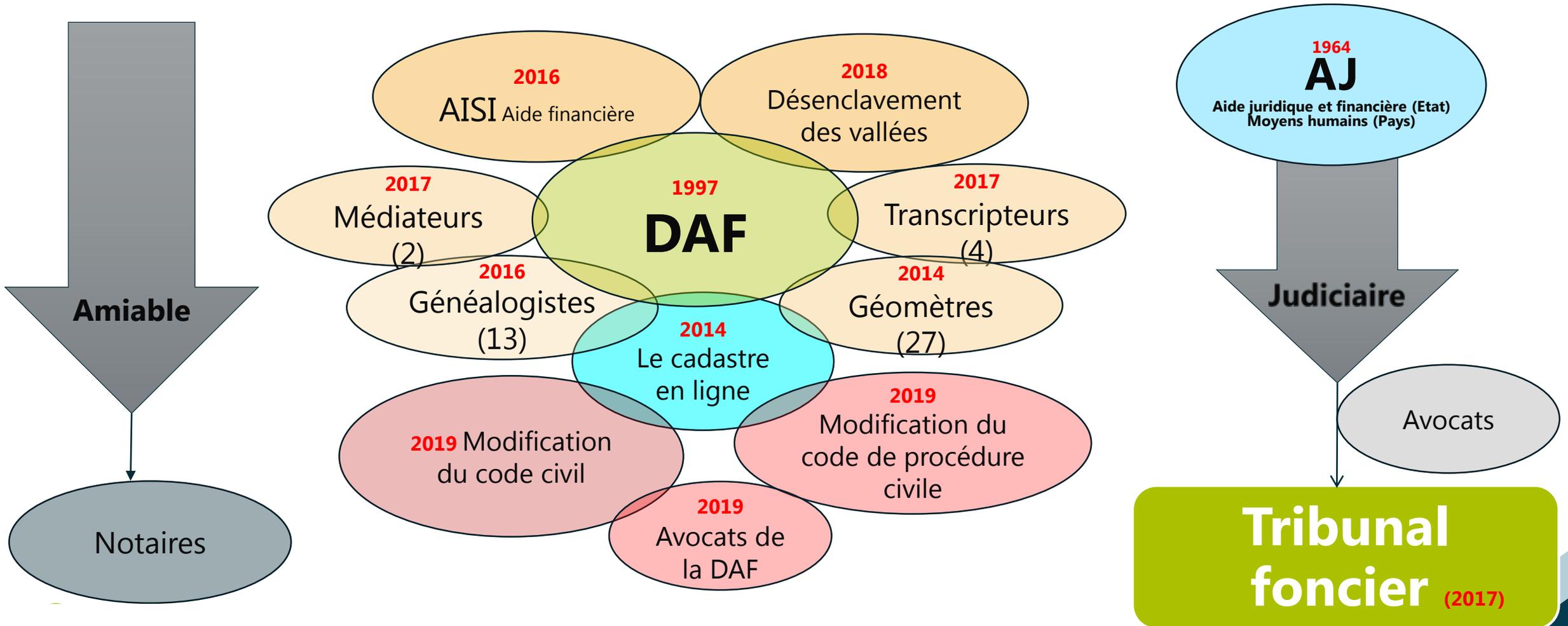
Finalité : créer des **dessertes d'utilité publique** pour permettre le raccordement à la voie publique d'assises foncières enclavées ou difficilement accessibles.

Objectif : **libérer de nouveaux espaces fonciers** en vue de favoriser des projets d'aménagement :

- Logements sociaux
- Projets touristiques et culturels
- lotissements agricoles

L'indivision

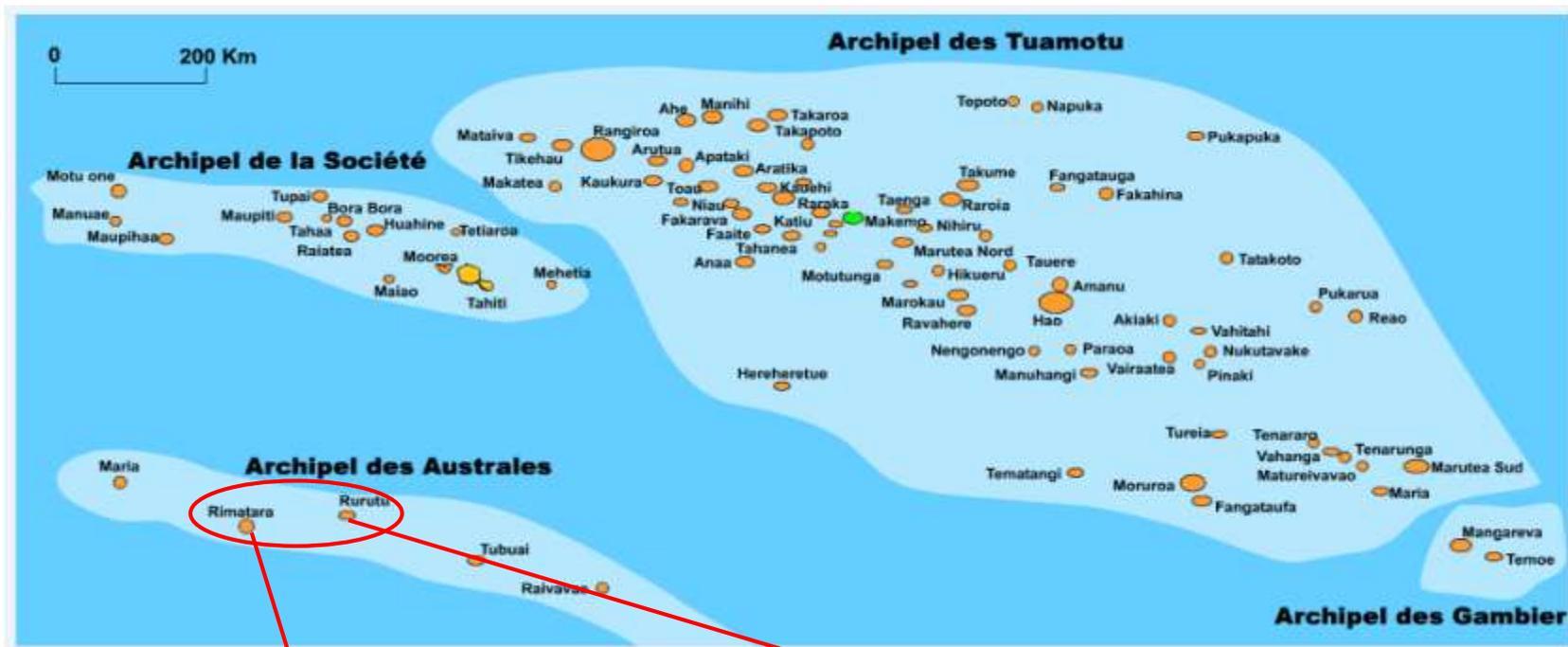
LA « BOÎTE À OUTIL » POUR ACCOMPAGNER LA GESTION ET LA SORTIE DE L'INDIVISION



ce qui est en cours ...

- **Le projet de Titrement** de Rurutu et Rimatara
- **Rattrapage des données de l'état civil** depuis 2003 dans le fichier généalogique de la DAF
- **La numérisation des données foncières**

PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT TITREMENT des îles de Rurutu et Rimatara – Archipel des Australes



Schématisation de la problématique foncière à RIMATARA et RURUTU

Pas de procédure de revendication foncière
= pas d'appropriation privée prévue légalement

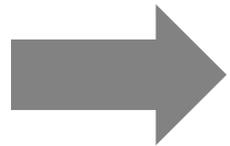
Les biens situés sur ces îles sont considérés comme des « Biens sans maitre »
et entrent à ce titre dans le patrimoine de la Polynésie française

Donc tout candidat à la propriété privée doit passer par une procédure judiciaire au
pétitoire pour démontrer de sa propriété (durée moyenne des procédures: 5 à 7
ans)

**Objectif du pays : Offrir la possibilité d'obtenir un titre de propriété sans passer
devant les tribunaux**

LE POINT DE VUE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES

De nombreuses actions ont été mises en place par la DAF ces dernières années, notamment pour l'aide aux particuliers et pour accélérer le traitement des dossiers judiciaires



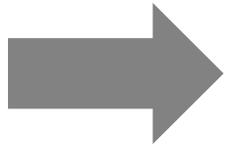
- En avez-vous connaissance ?
- Que pensez-vous de ces outils ?

LE POINT DE VUE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES

Quelle est votre vision des problématiques d'indivision ?

Qu'est-ce qui est bloquant selon vous ?

Qu'est-ce qui pose les plus grandes difficultés ?



- L'accès à l'information ?
- La généalogie ?
- Les titres de propriété ?
- Le tribunal foncier et les procédures judiciaires ?
- La médiation ?
- Autres ?

