



Pū Ti'aauraa e Faaineineraa Tōro'a

République française  
Polynésie française



## EXTRAIT

du registre des délibérations du conseil d'administration

L'an deux mille dix-sept et le vingt-sept juillet à dix heures trente, les membres du Conseil d'administration du centre de gestion et de formation se sont réunis au siège, sous la présidence de Monsieur René TEMEHARO, sur convocation qui leur a été adressée le dix juillet deux mille dix-sept, conformément à l'article 184 du décret n°2011-1040 du 29 août 2011.

### Délibération n° 15 - 2017

**Objet : Délégation donnée au Président pour prendre les décisions relatives au projet d'acquisition immobilière en vue d'une implantation d'un futur siège du CGF .**

Présents :	excusés avec procuration :	absents :
5	2	4

#### Etaient présents :

- M. René Temeharo *a reçu procuration de M. Edouard Fritch*
- M. Ronald Tumahai
- M. Philip Schyle *a reçu procuration de M. Teva Desperiers*
- Mme Céline Temataru
- M. Joachim Tevaatua

#### Secrétariat de séance:

M. Joachim Tevaatua est désigné secrétaire de séance.

#### Auxiliaires de séance:

- M. Bertrand Raveneau, directeur général des services
- Mme Tamara Lehartel, directrice du statut
- Mme Vaitiare Puhetini, directrice de la formation
- Mme Vehia Daniel, secrétaire

Vu l'ordonnance n°2005-10 du 5 janvier 2005 portant statut général des fonctionnaires des communes et des groupements de communes de la Polynésie française ainsi que de leurs établissements publics administratifs ;

Vu le code général des collectivités territoriales applicables aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;

Vu le décret n°2011-1040 du 29 août 2011 fixant les règles communes applicables aux fonctionnaires des communes et des groupements de communes de la Polynésie française ainsi que de leurs établissements publics administratifs, et notamment les articles 189 et 190 ;

Vu le code des marchés publics passés au nom des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, rendu applicable en Polynésie française par décret n° 80-918 du 13 novembre 1980 ;

Vu la délibération de l'assemblée de Polynésie française n°84-20 du 1<sup>er</sup> mars 1984 révisée portant approbation du code des marchés publics de toute nature ;

Vu les membres du conseil d'administration du centre de gestion et de formation légalement convoqués,

Vu l'appel nominal, sept membres présents ou représentés en séance et la constatation du quorum,

\* \* \*

Monsieur le Président rappelle que le CGF est actuellement locataire (1 millions Francs/mois) auprès de l'Université depuis 2012 dans le cadre d'une convention triennale qui se renouvelle d'année en année à compter de juillet 2015. Compte tenu de l'exiguïté des locaux actuellement occupé notamment par la direction de la formation et de l'absence d'un bureau pour le Président, le CGF loue depuis maintenant 3 mois à l'Université au même étage, un T1 faisant office de bureau du Président et un T2 avec salle de restauration pour les agents du Centre et une petite pièce attenante pour les réunions de service ou autres.

Dans ces conditions, et compte tenu d'une part de ces locations qui obèrent le budget et d'autre part les missions qui ne cessent de croître avec des postes de travail en perspective, le CGF envisage d'acquérir un terrain pour y construire son futur siège conformément à ses besoins.

Pour ce faire, par souci d'efficacité, faute d'expertise interne suffisante et suite à la proposition du représentant de l'Etat de nous apporter son soutien, un courrier du 14 janvier 2016 a été adressé au Haut-Commissariat pour répondre favorablement à son offre d'expertise et d'assistance technique dans le lancement du projet.

Puis par délibération n°06-2016 du 22 janvier 2016, le conseil d'administration du CGF a donné délégation au Président pour affiner les besoins du centre dans le cadre d'une assistance et d'une expertise technique en vue du lancement du projet.

Le CGF a conventionné avec la Direction de l'ingénierie publique pour l'élaboration de son programme (CPI 346) d'analyse des besoins exprimés en terme de surfaces pour les bureaux, les salles de formation, les zones communes, les espaces, les places de parking ...

Le document d'analyse des besoins avec le cahier des charges et les annexes ont été remis le 28 juin 2016.

Des prospections de terrains nus ou de bâtiments déjà construits ont été menées.

Plus récemment, un terrain nu a été identifié à la vente au 174 Cours de l'Union Sacrée à Papeete.

Le Président du CGF a mandaté M. Jean-Michel CORTEEL, un expert foncier en évaluation immobilière agréé auprès de la Cour d'Appel de Papeete pour estimer ce bien et rendre un rapport.

Le rapport a été remis le 26 juin 2017 au Président ;

- terrain Tipapa 4 lot A, cadastré BS 54 à Papeete d'une superficie de 987 m<sup>2</sup> se situant au 174 Cours de l'Union Sacrée ; largeur de la parcelle-20 m et longueur- 47,63 m ;
- propriétaire ; Sarl Tutahea (selon matrice cadastrale) ;
- zonage PGA ; UBb –urbaine à moyenne densité
- estimation minimale expertisée : 987 x 48 300 F= 47 672 100 F arrondi à 47 700 000 F
- estimation maximale expertisée : 987 X 60 600F= 59 812 200 F arrondi à 59 800 000 F
- soit une valeur « médiane » de la propriété à 53 750 000 F avec une marge maximale selon l'expert de 6 050 000 F en plus ou en moins.

Il a été demandé auprès de France Domaines une estimation également du terrain par courrier du 3 mai 2017.

Après ces explications, le Président rappelle ensuite que conformément aux dispositions prévues par le 3° de l'article 189 du décret en Conseil d'Etat n°2011-1040, le conseil d'administration décide « *notamment des emprunts, des acquisitions, des échanges et des aliénations de biens immobiliers ...* »

Mais le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 190 du décret précité indique expressément que le Président du centre peut recevoir délégation du conseil d'administration pour prendre « *toute décision concernant tout ou partie des affaires énumérés au 3° de l'article 189* ».

Le Président demande ensuite aux membres du conseil s'ils acceptent le principe de cette acquisition dans la limite des capacités budgétaires du centre et de procédures nécessaires à mener, et s'ils lui consentent toutes délégations pour mener à bien cette opération d'acquisition, conformément aux articles 189 et 190 du décret précité.

En effet le Président rappelle qu'une telle opération nécessitera des démarches et des procédures, notamment:

- Une négociation avec le vendeur sur un prix s'approchant des estimations de l'expert foncier et du service des Domaines.
- Dans un premier temps, un avant contrat avec un compromis de vente passé chez notaire entre le vendeur et l'acheteur sous diverses conditions suspensives permettant au notaire de s'assurer que le terrain est constructible (règles d'urbanisme, PGA ...) et qu'il répond bien à la construction d'un bâtiment, futur siège du CGF, dans lequel en terme de besoins de surfaces, de places de parking, d'établissements recevant du public et autres tels que définis dans l'étude de la DIP et en conformité avec le zonage UB-b.
- Le notaire devra aussi notamment vérifier dans les conditions portées à l'avant contrat de vente ; que le vendeur est bien le propriétaire, que le Pays et la commune ne préempte pas pour des motifs d'intérêts généraux, qu'il n'y a pas de servitude rendant le terrain impropre à son usage et qu'il est libre de toute occupation...
- Puis interviendra un contrat notarié définitif d'acquisition.
- Dans ces différentes phases en vue de l'acquisition, le Président du CGF pourra s'adjoindre l'appui, l'assistance et le conseil de la DIP et/ou d'un architecte.
- Le Président du CGF rendra compte aux membres du CA des étapes et des démarches entreprises permettant de mener à bien le projet d'acquisition.

Pour mener à bien ce projet, le conseil d'administration, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré,

**DECIDE :**

**Article 1 :** Les élus confirment leur intérêt pour l'acquisition de ce terrain au 174 Cours de l'Union Sacrée cadastré BS n°54 d'une superficie de 987 m2.

**Article 2 :** Le Président reçoit délégation du conseil d'administration qui l'autorise à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à l'acquisition du terrain sur la base du prix du bien s'approchant de l'expertise de M. Corteel et de France domaines.

**Article 3 :** Autoriser la passation d'un avant contrat puis d'un acte notarié d'acquisition ou de tous autres documents nécessaires (inscription cadastrale par exemple ou autre). Ces actes devront s'inscrire dans les démarches et procédures énumérées dans les considérants du présent arrêté.

**Article 4 :** S'entourer si nécessaire du conseil et de l'expertise de la DIP, d'un architecte et/ou d'un maître d'œuvre dans la cadre d'une procédure de mise en concurrence et de régler les frais d'honoraires.

**Article 5 :** Procéder si besoin à la préparation et à l'exécution des marchés concernant le projet.

**Article 6 :** Le Président rendra compte à chacune des réunions du conseil d'administration des décisions prises en vertu de la présente délégation de pouvoir conformément aux articles 189 et 190 du décret 2011-1040.

**Article 7 :** Conformément aux dispositions code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**Article 8 :** Le président du centre de gestion et de formation est chargé de l'exécution de la présente délibération, qui sera publiée ou affichée partout où besoin sera.

**ADOPTE :** à l'unanimité des membres présents.

Ainsi fait et délibéré en séance le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Fait à Papeete, le 27 juillet 2017

Le Président  
M. René TEMEHARO



Le directeur général des services certifie sous sa responsabilité, conformément à l'article L2131-1 du CGCT, le caractère exécutoire de la délibération :

- Transmise au représentant de l'Etat le : .. 01/08/2017
- Publiée ou affichée le : ..... 03/08/2017 .....
- Retirée le : .. 20/10/2017 .....