



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-huit et le sept mars à neuf heures, 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 jeudi vingt-deux février deux mille dix-huit, conformément à l'article 184 du décret n°2011-1040 du 29 août 2011.

<i>Présents :</i>	<i>excusés avec procuration :</i>	<i>absents :</i>
5	4	2

Délibération N° 14-2018

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.

Etaient présents :

- M. René Temeharo
- M. Ronald Tumahai *a reçu procuration de M Edouard Fritch*
- M. Philip Schyle *a reçu procuration de M. Joachim Tevaatua*
- M. Teva Desperiers *a reçu procuration de M. Raymond Tekurio*
- M. Jules Ienfa *a reçu procuration de M. Ernest Teagai*

Invité avec voix consultative :

- M. Alain Terral, Inspecteur Divisionnaire des Finances publiques, Comptable des Iles du Vent des Australes et des Archipels

Secrétariat de séance:

M Teva Desperiers est désigné secrétaire de séance

Auxiliaires de séance:

- M. Karl Martin, directeur général des services
- Mme Tevainui Raoulx, directrice des ressources

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^{er} 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, neuf membres présents ou représentés en séance et la constatation du quorum,

* * *

Monsieur le Président rappelle que le CGF est actuellement locataire (1 110 000 F CFP/mois) auprès de l'Université depuis 2012 avec un avenant signé en 2017 pour deux locaux annexés, l'un servant de coin d'office de déjeuner pour les agents et l'autre de bureau pour le Président. L'espace dédié à la direction de la formation a été ré agencé.

Compte tenu de ces charges non négligeables et considérant le manque de place, le CGF a pour objectif d'acquérir un terrain pour y construire son futur siège, lequel conviendra mieux aux besoins exprimés.

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 à la DIP, et a conventionné (CPI 346) avec cette dernière afin d'élaboration le programme répondant aux besoins exprimés par les directions du CGF (bureaux, salles de formation, zones communes, parking...), programme remis le 28 juin 2016.

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

Un terrain a été identifié à la vente : lot 27-terre FARIIPITI cadastré BO n°53 d'une superficie de 1 206 m²

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, remis au Président le 10 janvier 2018 suite à la visite qui s'est tenue le 29 décembre 2017 :

- terre FARIIPITI lot 27, cadastrée BO n°53 à Papeete d'une superficie de 1206 m² se situant sur le rive Est de la rue Wallis; largeur de la parcelle-25 m et longueur- 48 m ;

- propriétaire : Philibert MONTARON (selon matrice cadastrale) ;

- zonage PGA : UBb –urbaine à moyenne densité

- estimation minimale expertisée : $1\ 206 \times 85\ 000 = 102\ 510\ 000$ F CFP avec un coût de démolition estimé à 3 450 000 F CFP soit une valeur brute du terrain de 99 060 000 F CFP arrondie à 99 000 000 F CFP.

- estimation maximale expertisée : $1\ 206 \times 85\ 000 + 6\ 440\ 000 = 108\ 950\ 000$ F CFP arrondi à 109 000 000 F CFP

- soit une valeur « médiane » de la propriété à 104 000 000 F CFP

Il a également été demandé auprès de France Domaine une évaluation du terrain, celle-ci nous est parvenue par courrier en date du 6 février 2018, et fait état d'un montant de 100 000 000 de francs.

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^{ème} 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 : lot 27-terre FARIIPITI cadastré BO n°53 d'une superficie de 1 206 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 (2) 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.

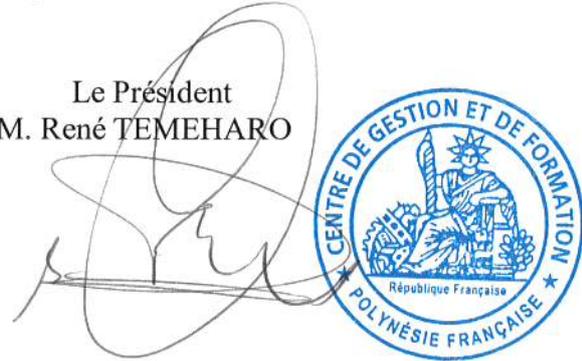
ADOpte : à l'unanimité des membres présents ou représentés.

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

Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Fait à Papeete, le 07 mars 2018

Le Président
M. René TEMEHARO



Le président du centre de gestion et de formation 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 :
- Publiée ou affichée le :
- Retirée le :