



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12 août 2025

o DIRECTION DES FINANCES PUBLIQUES
EN POLYNÉSIE FRANÇAISE

Pôle d'évaluation domaniale de Polynésie

o 27 Rue Anne-Marie Javouhey

o BP 86

o 98713 PAPEETE – TAHITI

o Téléphone : (689) 40.46.70.00

Mél : dfip987.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur des Finances Publiques en Polynésie
française

à

Monsieur le Maire de la commune de PAPEETE
98713 -TAHITI

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Tania BRANDTS-BUYS

Courriel : phoebe.brandts-buys@dgfip.finances.gouv.fr

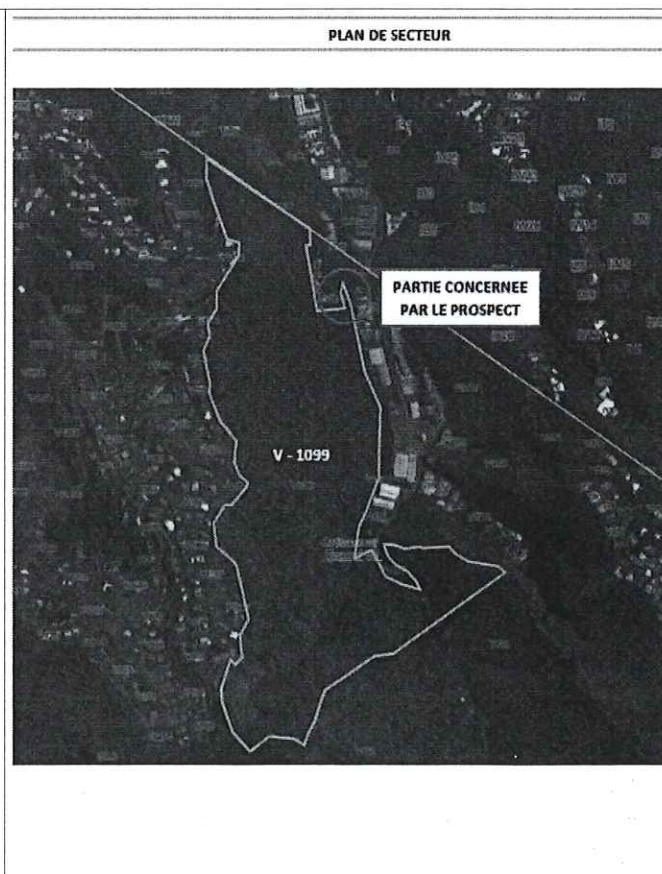
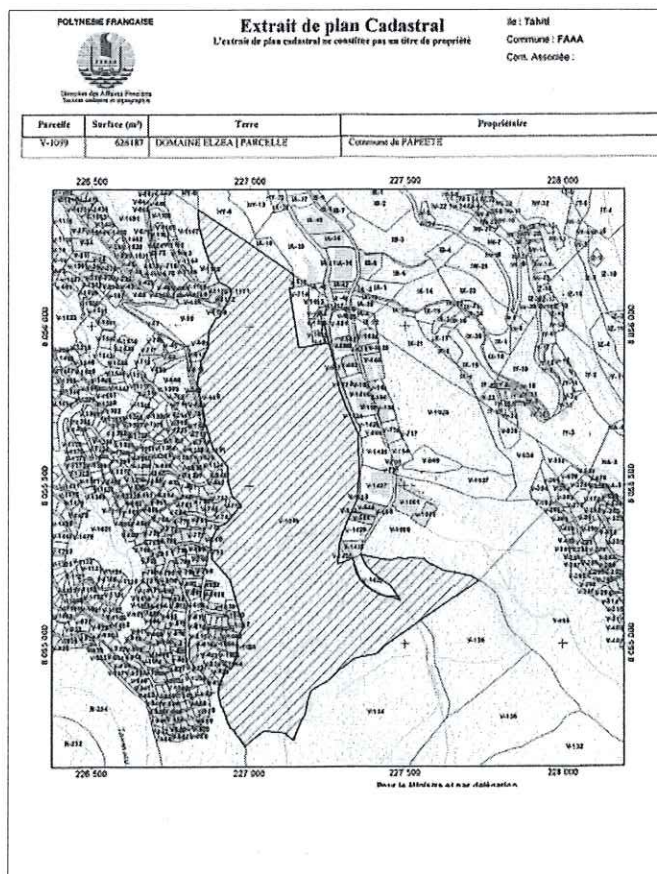
Téléphone : (+689) 40.46.70.37

Réf DS: 25644295

Réf OSE :2025-98735-57340

TA-79-25/SLD

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



REÇU EN PREFECTURE

le 10/06/2026

Application agréée E-legalite.com

Nature du bien : Terrain nu d'une surface totale de 626 187 m² dont 714 m² environ à céder, situé dans la commune de Faaa.

Adresse du bien : Avenue de Tipaerui 98714 Papeete

Valeur : La valeur vénale du bien est arbitrée à **4 200 000 f XPF**
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Vaitiare TAUMIHAU-GATIEN

vaitiare.gatien@villedepapeete.pf

2 - DATES

de consultation :	01/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
dossier complet	01/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune de Papeete envisage la cession d'une bande de terre d'une surface de 714 m² environ à détacher de la parcelle V 1099 d'une surface totale de 626 187 m² au profit du propriétaire des parcelles cadastrées V 1035 et V 1036 limitrophes, afin que ce dernier puisse bénéficier d'un meilleur prospect pour son projet immobilier.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Papeete est une commune de la Polynésie française de l'île de Tahiti dans l'archipel de la Société

En tant que capitale de collectivité d'outre-mer, elle regroupe ses principales institutions telles que le Haut-commissariat, le gouvernement de la Polynésie française avec son président, l'Assemblée de la Polynésie française, ainsi que le Conseil économique, social et culturel. S'y trouvent également les grandes infrastructures de la Polynésie française telles que le Port autonome de Papeete, les dépôts de carburant, le centre hospitalier territorial, les cliniques privées et l'essentiel des infrastructures industrielles et économiques, ainsi que les institutions bancaires et financières.

Au dernier recensement de 2022, la commune comptait 26 992 habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Voiries et réseaux existants

4.3. Référence cadastrale

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Faaa	V 1099	Avenue de Tipaerui	714 m ² à céder	Terrain nu, en flanc de montagne

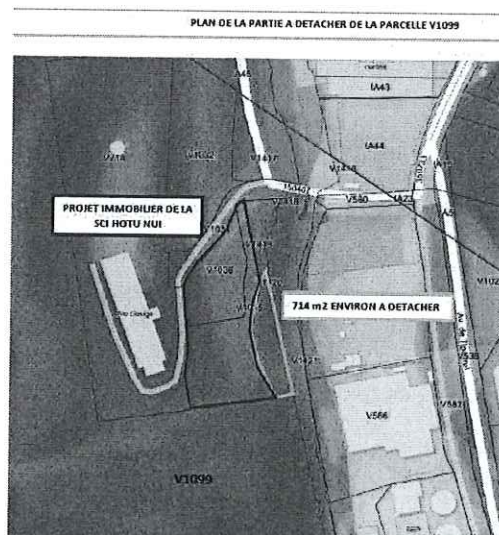
4.4. Descriptif

Un terrain nu situé en flanc de montagne situé à une altitude comprise entre 60 et 80 m.

Il s'agit d'une parcelle à détacher d'une surface de 714 m² environ.

Le terrain est issu de la terre dénommée « Domaine Elzea ».

La déclivité de la parcelle affiche une pente entre 40 et 50 %.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Information issue du Cadastre : Commune de Papeete

5.2. Conditions d'occupation

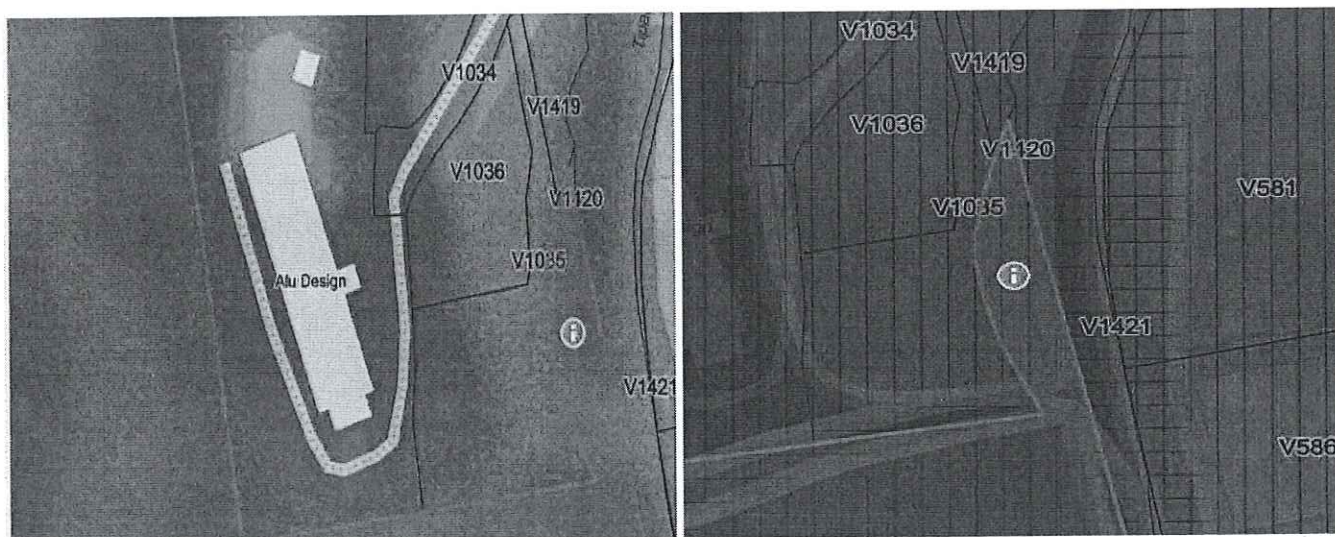
Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles : La commune de Faaa ne possède pas de plan général d'aménagement (PGA), l'équivalent du PLU dans l'hexagone.

Le plan de prévention des risques (PPR) classe la parcelle en question en zone bleue et elle est soumise au niveau moyen à fort de l'aléa mouvement de terrain.

Selon les indications du consultant, la parcelle est inconstructible.



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

Par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Source : Division des Affaires foncières DAF

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface	prix	prix/m ²	Observations
1	25/05/2021	Papeete	EV 46	11 961 m ²	135 000 000 f	11 287 f	Domaine Elzea, non viabilisé
2	17/09/2021	Faaa	T1812	13 180 m ²	170 000 000 f	12 898 f	Non viabilisé
3	21/12/2021	Papeete	HD 67 et HD 68	10 966 m ²	90 000 000 f	8 207 f	Domaine Elzea, non viabilisé
4	31/03/2025	Papeete	HV 42	7 811 m ²	30 500 000 f	3 905 f	Domaine Elzea, non viabilisé
					Médiane	9 747 f	
					Moyenne	9 074 f	

* L'arrêté n° 136 CM du 11 février 2016 portant fixation des tarifs d'occupation du domaine privé de la Polynésie française fixe les tarifs au m² des terrains situés à Papeete selon les indications ci-après :

FAAA	Zone côté mer	33 000
	Zone bord de mer	35 000
	Zone plaines et basses montagnes	17 000
	Zone moyennés montagnes	16 300
	Zone hautes montagnes	23 900

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu des caractéristiques de la parcelle à évaluer, l'étude de marché a porté sur des terrains de grande surface et non viabilisés. Sur les quatre termes de comparaison (TC), seul le numéro 2 concerne une vente sur Faaa.

Les autres TC sont limitrophes à la parcelle en question et sont issus du « Domaine Elzea », terre étendue sur les communes de Papeete et Faaa.

Les termes de comparaison affichent une médiane à 9 747 f/m² et la moyenne à 9 074 f/m².

La parcelle se situe en zone moyenne montagne et le tarif au m², selon l'arrêté du Pays, se situe à 16 300 f.

Au regard des termes de comparaison (TC) issus du fichier de mutation de la DAF et des éléments mentionnés précédemment, nous retiendrons la valeur de la médiane, soit 9 747 f/m².

Compte tenu de la forte déclivité de la parcelle, un abattement de 40 % sera appliqué.

Soit une valeur vénale du terrain à :

$714 \times 9\,747 \text{ f} \times 60 \% = 4\,175\,615 \text{ f XPF}$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **4 200 000 f XPF**, après arrondi.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Le Directeur des Finances publiques
en Polynésie française



Franck BLETTERY