



< Retour



# Polémique de Temae : l'achat par le Pays d'un terrain marécageux appartenant au groupe Wane fait des vagues...

Personnaliser mon consentement

Le 1 avril 2023 par [Dominique Schmitt](#)

L'intention du Pays d'acheter au groupe Wane un lot de 18 hectares situé à Temae, à Moorea, suscite une vive polémique. Plusieurs associations de l'île Sœur craignaient déjà la perte de l'accès public à la plage ainsi que l'impact du futur projet hôtelier de l'homme d'affaires sur l'environnement ; elles s'interrogent désormais sur « *le montage financier de l'opération* » réalisée par le gouvernement et le choix de l'emplacement du terrain, en zone marécageuse et donc inconstructible... En eaux troubles, le Pays a tenté de se justifier auprès de la population via les médias, mais s'est enlisé dans des explications « vaseuses ». Solidaires, les associations ne comprennent toujours pas ce « *projet de la Polynésie française d'acquérir à prix d'or 18 ha de marécage* » et regrettent que « *le Pays dépense autant d'argent public, donc celui des contribuables, au profit d'intérêts privés* ».

*Photo mise en avant : la population manifeste sur la plage de Temae – Crédit : Fédération Tahei Auti la Moorea*



annonce du rachat par le groupe Wane d'un terrain de 54 hectares en bord de mer, situé à Temae, faisait déjà fait pas mal de remous depuis juillet 2021. La population redoute de ne plus pouvoir accéder à la plage et que le site soit dénaturé par le projet de construction d'un hôtel. Nancy Wane, la porte-parole de la famille Wane, s'est toujours voulue rassurante en affirmant qu'une partie de la plage resterait « *probablement libre d'accès* » et en promettant un « *développement économique en harmonie avec les aspects humains et environnementaux* ». Désormais, une autre polémique fait des vagues et interroge les associations de Moorea : la volonté du Pays d'acquérir un lot de 18 hectares, estimé à environ 2,1 milliards de Fcfp et faisant partie d'un domaine de 54 hectares qui aurait été, lui, négocié par la famille Wane à 2,850 milliards de Fcfp (***voir le procès-verbal de séance du conseil municipal de Moorea que nous nous sommes procurés ci-dessous***). Une opération financière d'autant plus intrigante que les parcelles sont inconstructibles et sont composées notamment de zones marécageuses le long de la piste de l'aérodrome...

## Un « *montage financier* » qui interpelle

Personnaliser mon consentement

L'emprise proposée à la vente, que le Pays envisage donc d'acheter, est constituée de trois parcelles dont une partie borde la plage de Temae sur un linéaire de plus de 100 m. Ce site de Temae, en concertation avec la commune de Moorea, fera « *l'objet d'un aménagement pour un accès public à la mer avec parkings, parcours santé, promenade et zone de vente de produits artisanaux et de terroir* », explique un communiqué. Le gouvernement rappelle aussi que le lot a récemment fait l'objet d'une autorisation de programme ouverte en ce sens lors du vote du collectif budgétaire, le 23 février dernier. En effet, environ 3,5 milliards de Fcfp ont ainsi été débloqués pour des rachats immobiliers à Temae et à Haapiti (ex-Club Med), dont 2,6 milliards, selon Yvonnick Raffin, le ministre de l'Économie et des Finances (MEF), doivent servir à racheter à Louis Wane un tiers de l'ancien domaine Enany que l'homme d'affaires a obtenu après de longues négociations (voir vidéo à partir de 4.35.40 – <http://www.assemblee.pf/travaux/seance-info/3539>).

M. le Maire : Je demande à Karen de projeter le courrier que j'ai adressé au notaire. Maire, comme je te l'ai dit, on va se réunir prochainement pour discuter de ce qu'il en est. J'ai demandé à mes services techniques d'évaluer cette emprise réservée ; combien cela nous coûtera ? Merci.

Mme MOU : Sur instruction du Maire, on procède à la projection du courrier du Maire adressé au notaire de M. WAN. « Maitre, en réponse à votre demande relative à votre projet de vente ci-dessous, je vous informe que la Commune de Moorea-Maiao n'entend pas exercer son droit de préemption. Cependant, je vous indique qu'une partie du domaine de Temae est grevé d'un emplacement réservé pour un jardin public et d'un aménagement pour une route d'urbanisation TEA 18 de 12 mètres d'emprise. A cet effet,

Procès-verbal de séance du Conseil municipal du 22 décembre 2022

Page 22 sur 26

*et sans préjudice particulière du code de l'aménagement, toute modification ou suppression d'un emplacement devra respecter les dispositions posées par les articles D 113-6 et D113-2 § 3 du code de l'aménagement de la Polynésie française relatifs à la procédure de rectification du PGA de l'île de Moorea. Donc, le vendeur est la société du domaine Temae, l'acquéreur est M. Louis WAN ; détail de la terre concernée : superficie de 543 926 m<sup>2</sup>\_commune associée de Teavaro ; prix de 2 850 000 000 XPF. »*

Ce sont les informations qui sont, comme Solange l'a précisé, confidentielles. Elles concernent le vendeur, l'acquéreur et le notaire. Ensuite, ce sont les formulations type de nos courriers de préemption où l'on demande au notaire de vérifier l'origine des fonds ; de s'assurer que la note de renseignement d'aménagement, notamment sur la constructibilité des parcelles au regard des dispositions du PGA ; de porter à la connaissance de l'acquéreur que pour toute vente de terrain sur lesquelles est établie une sépulture privée, cette dernière est la voie d'accès qui en est l'accessoire de la vente en raison de leur inaliénabilité et inaccessibilité. Une mention sur la petite fourmi de feu. Voilà.

Mme BOPP DU PONT : Merci beaucoup. Nous avons attendu longtemps avant que l'on nous fasse prendre connaissance de ce courrier. La transparence, c'est là où nous sommes en difficulté. Il faut que l'on insulte à plusieurs reprises pour l'on puisse arriver là. Alors nous ce que l'on aimerait demander c'est : quelle est la date à laquelle nous nous réunirons pour en discuter ? Si tu peux nous fixer et confirmer cette date.

Extrait du procès-verbal de séance du conseil municipal de Moorea, 22 décembre 2022

*Voir ci-dessous l'intégralité du procès-verbal de séance du conseil municipal de Moorea, 22 décembre 2022 :*

Personnaliser mon consentement



1



2



[2023-01-26-EXTRAIT-PV-SCM-du-22-DEC-2022](#) Télécharger

Les associations de Moorea s'interrogent sur le « *montage financier* » de l'opération réalisée par le gouvernement. Cette somme de 2,6 milliards de Fcfp annoncée le mois dernier par le MEF interpelle, car elle ne correspond pas à celle donnée dans le dernier communiqué de presse du Pays qui s'élève maintenant à 2,16 milliards. Aussi, le procès-verbal de séance du conseil municipal de Moorea, en date du 22 décembre 2022, indique un prix d'achat du domaine entier à 2,850 milliards (***voir ci-contre le document officiel qui s'appuie sur des données de la vente***), ce qui correspond quasiment à la même somme pour des terrains de superficie et de qualité complètement différentes.

Personnaliser mon consentement

Un défenseur de l'île Sœur nous interpelle : « *Nous sommes en juillet 2021, le domaine de Temae est à vendre 4,5 milliards de Fcfp depuis maintenant cinq ans, mais ce dernier ne trouve pas preneur. De nombreux Américains postulent avec des offres satisfaisantes mais systématiquement le Territoire bloque ces ventes grâce à la délibération n° 96-141 APF sur l'investissement des étrangers.*

*Enfin, la famille Wane achète en novembre 2022 les 54 hectares pour 2,850 milliards de Fcfp à la société du domaine de Temae, soit presque seulement la moitié du prix initial. Et aujourd'hui, le Pays rachète au groupe Wane 18 hectares de terrain marécageux le long de l'aérodrome de Moorea pour plus de 2 milliards de Fcfp ? Il y a quelque chose qui nous échappe ! ».*

D'où l'indignation des associations de Moorea qui ont finalement contraint le Pays à sortir des bois.

## Le Pays s'enlise dans des explications « vaseuses »



Conférence de presse du Pays, le 10 mars 2023

Personnaliser mon consentement

Le gouvernement a ainsi tenu une conférence de presse le 10 mars afin de s'expliquer sur les tenants et les aboutissants de cette affaire. Il annonce maintenant vouloir acheter ce terrain de Temae « *au prix moyen de 12 000 Fcfp/m<sup>2</sup>, soit 2,16 milliards pour 180 000 m<sup>2</sup>* ». Un prix inférieur par rapport au budget initialement prévu et « *bien négocié* » selon le Pays. «*À titre de comparaison sur la valeur immobilière, on peut mentionner les opérations récentes dont le prix moyen du m<sup>2</sup> avoisine les 20.000 FCFP/m<sup>2</sup> sur Teavaro par exemple.* » Et de promettre : « *Le bord de mer ainsi disponible pour la population sera d'une longueur de 161 mètres linéaires de plage. De plus, l'achat de cette parcelle de 18 hectares à vocation publique va sécuriser définitivement la route d'accès aux riverains du motu Temae. Cette route sera bitumée et normée, elle aura 12 mètres en largeur.* » Par ailleurs, le Président Fritch a jeté encore plus le trouble en annonçant au JT de Polynésie la 1<sup>ère</sup>, le 12 mars dernier, que le terrain était vendu au départ à plus de 6 milliards. Sous-entendu, le Pays a fait une bonne affaire.





1



GOUVERNEMENT  
De la Polynésie française

## Communiqué

### Achat du terrain de Temae

Ce matin, lors d'une conférence de presse, le Vice-président chargé de l'aménagement, en présence de la directrice adjointe du directeur de l'agence OPUA, Olivier Solari, ont annoncé au Pays d'acquiescer une parcelle de terre située à Temae et d'une autorisation de programme ouverte en ce sens lors

Le pays envisage d'acheter ce terrain de Temae d'une superficie de 12.000 FCP/m<sup>2</sup>, soit 2,16 milliards pour 180.000 m<sup>2</sup> constituée de 3 parcelles dont une partie borde la plage de 100m.

Le pays n'a pas de droit de préemption sur les parcelles de Moorea-Maiao en dispose tel que prévu par le plan général d'aménagement de la commune. C'est pourquoi l'alternative ouverte au pays est l'acquisition

Ce site de Temae, en concertation avec la commune de Moorea-Maiao pour un accès public à la mer avec parkings, parcours de randonnée produits artisanaux et de terroir.

[Communiquée-achat-dune-parcelle-de-terre-aE-Temae](#) Télécharger

Pourquoi alors le Territoire n'a-t-il pas acheté les 54 hectares en 2021 pour 2,850 milliards ? Taclé également sur la question du droit de préemption, le gouvernement a répondu à la presse : « *Le Pays n'a pas de droit de préemption sur les parcelles proposées à la vente. Seule la commune de Moorea-Maiao en dispose tel que prévu par le plan général d'aménagement de la commune. C'est pourquoi l'alternative ouverte au pays est l'acquisition du terrain à l'amiable* ».

Pour autant, les associations de Moorea peinent à être convaincues et brandissent l'article D.131-2 : (Dél. n° 93- 123 AT du 4 novembre 1993) :

« *Peuvent faire l'objet d'un droit de préemption tout immeuble ou tout ensemble*

Personnaliser mon consentement

*de droits sociaux, donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou partie d'immeuble, lorsqu'ils sont aliénés volontairement à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit. Le droit de préemption peut également être exercé en cas d'adjudication forcée. Peuvent également faire l'objet d'un droit de préemption tous droits indivis, sauf lorsque leur aliénation est consentie à l'un des membres de la famille propriétaire de l'immeuble indivis. » (voir <https://lexpol.cloud.pf/document.php?document=190526...>)*

Elles en appellent également aux articles 3 et 4 de la loi du pays n° 2010-4 du 8 novembre 2010 fixant le régime du concours financier de la Polynésie française aux communes et à leurs groupements : *« Sont également éligibles au concours financier de la Polynésie française, les opérations d'acquisition foncière et d'ensemble immobilier directement nécessaires à la réalisation de programmes d'investissement définis dans la demande de concours financier de la Polynésie française, éligibles à celui-ci, et ne correspondant pas à la constitution de réserve foncière. »*

Les associations n'en démordent pas : *« On en revient toujours à la même question : pour quelles raisons déboursier 2,6 milliards alors qu'on aurait pu avoir le tout pour 2,850 milliards ? Soit par l'exercice du droit de préemption du Pays, soit par celui de la commune avec l'aide financière du Pays. »*

## **Fusion-absorption de la société créée par Wane et avantages fiscaux**



Autre point qui fait grincer des dents : la fusion-absorption de la société du domaine de Temae par Tetou Temae, une société créée par Wane, actée en conseil des ministres le 14 octobre 2022. On apprend en outre à la lecture du *Journal officiel* du 21 octobre 2022 que la société de Wane a obtenu un agrément fiscal, à hauteur de plus de 113 millions de Fcfp : « *La société Tetou Temae bénéficie, au titre de cette fusion-absorption, d'une exonération des droits d'enregistrement d'un montant de soixante-neuf mille cent vingt-sept francs CFP (69 127 F CFP) et des droits de publicité foncière de cent treize millions quatre cent mille francs CFP (113 400 000 F CFP), soit un montant total des exonérations à hauteur de cent treize millions quatre cent soixante-neuf mille cent vingt-sept francs CFP (113 469 127 F CFP) ».*

## Constructions de bungalows sur l'eau et « perte de mémoire »

Personnaliser mon consentement



[Personnaliser mon consentement](#)



uniquement des bungalows sur terre, ce qui a finalement accepté. Il n'y aura donc aucun bungalow sur l'eau sur ce bord de mer nouvellement acquis par monsieur Wane auprès du Cheik Enany ». Avant de conclure : « Comme on le voit le gouvernement a entendu les habitants de Moorea dans leurs principales revendications, qui souhaitent, d'une part, qu'un accès public soit préservé sur ce site au bénéfice de la population, et d'autre part, que le projet d'hôtel de Monsieur Wane abandonne les bungalows sur pilotis. C'est désormais acté ».

Là encore, les associations de Moorea montent au front et rappellent que M. Bouissou a lui-même fait modifier le PGEM le 02/09/2021 en instaurant la mention « interdiction des bungalows sur l'eau sauf en Zone de Développement Prioritaire » autorisant de fait des bungalows sur l'eau à Temae. (voir p. 18 – <https://www.presidence.pf/.../Pre%CC%81sentation-ZDP...> ). Et de lui rafraîchir la mémoire : « C'est uniquement par la voie judiciaire et grâce aux recours déposés par les associations AHTM, AIMEHO TOU ORA et 3 citoyens contribuables de l'île que cette mention a été jugée illégale et que M. JC-BOUISSOU a encore perdu devant les tribunaux (TAPF 20 septembre 2022, n° 2100534) ».

**Voir le rapport du tribunal administratif ci-dessous :**



1900138

3 / 13



92%



Moorea ; si le gouvernement de la Polynésie française d'incitation fiscale à Moorea dans le cadre de la loi incitations fiscales à la réalisation de grands investissements pas assortir cette mesure d'un « privilège urbanistique loi ; la création de cette zone de nature fiscale ne peut aux règles de l'aménagement notamment concernant lagon, des contraintes urbanistiques et d'occupation de

- le projet de révision initialement adopté par substantiellement modifié par le gouvernement du fait le cadre de l'enquête publique remettant ainsi en cause du PGEM ; cette modification substantielle du projet d'exception, à l'introduction de l'article 13-IV de construction sur le lagon sans aucune limite zonale ou
- le zonage dérogatoire en cause a été créé en de révision et de l'enquête publique ;
- en introduisant d'une manière unilatérale « processus de codécision » organisé par le code de l'urbanisme le principe de libre administration des communes prévus n° 2004-192 du 27 février 2004.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 février au rejet de la requête.

Elle fait valoir, à titre principal, que la requête agir du requérant et aux motifs que l'arrêté attaqué ne est justifié de l'accomplissement des formalités de not prescrites à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. que les moyens exposés par M. Monier ne sont pas fondés

III - Par une requête enregistrée le 16 novembre des Habitants de Temae à Moorea (AHTM), représenté

[2022-09-20-TA\\_PF-Decision-Aff-PGEM-Moorea](#) Télécharger

## « Un mensonge assumé », selon les associations

Dans une déclaration publique et commune datée du 14 mars dernier (**voir ci-dessous**), en réponse à la conférence de presse organisée par le Pays quelques jours auparavant, l'Association des habitants de Temae à Moorea et la Fédération Tahei Auti la Moorea dénoncent « un mensonge assumé » et écrivent : « Nous ne voulons pas que le Motu de Temae se transforme en un Village Tahitien bis avec à la clé un projet qui ne profitera pas au plus grand nombre mais simplement à des intérêts privés sans que les intérêts des populations et de l'environnement ne soient pris en compte. »

Personnaliser mon consentement



## DECLARATION PUBLIQUE

Moorea, le 14 Mars 2023

### **Le mensonge assumé de M. Jean-Christophe BUISSOU et de M. Edouard FRITCH, respectivement Vice-président et Président de la Polynésie française**

Lors de la conférence de presse en date du 10 mars 2023, Monsieur BUISSOU, qui cumule la Vice Présidence et le Ministère du Logement et de l'Aménagement, en charge des Transports interinsulaires, a assuré le service après-vente d'une opération aussi douteuse qu'injustifiée.

En effet, le GOUVER-NOUS-MENT a, le 23 février 2023, sans aucune concertation préalable, fait voter une autorisation de programme permettant au Pays de faire l'acquisition d'une parcelle de 18 hectares à un prix négocié avec le Groupe de Monsieur Louis WANE.

Ce procédé démontre le choix délibéré du Pays de renoncer à protéger efficacement et de façon pérenne l'accès à la plage publique de Tema'e en permettant l'acquisition de la parcelle réservée depuis 2013 par la Commune de Moorea Maiao, sachant que son Maire a sollicité l'aide du Président du Pays pour ce faire (lettre du 1<sup>er</sup> juin 2021 en PJ).

L'acquisition de cette Emprise Réservee n°22, destinée à un projet de jardin public communal, tant réclamée par la population et les associations au travers de pétitions et par leur présence sur site à l'occasion des 2 manifestations populaires du Tahei Auti la Moorea, serait bien moins coûteuse de part sa surface viable de 3,2 hectares, cette dernière recouvrant toute la longueur actuelle de 550 m de la plage publique en question.

**Plus de 2 milliards XPF pour 161 mètres contre 0,333 milliard XPF pour toute la plage !**

Nous ne voulons pas que le Motu de Tema'e se transforme en un Village Tahitien bis avec à la clé un projet qui ne profitera pas au plus grand nombre mais simplement à des intérêts privés sans que les intérêts des populations et de l'environnement ne soient pris en compte.

L'AHTM et la Fédération Taheti Auti la Moorea feront tout ce qui est en leur pouvoir pour empêcher la dilapidation des deniers publics au profit des intérêts privés et en opposition avec les demandes légitimes des habitants de Moorea et la préservation de l'environnement.

Ces comportements doivent définitivement cesser et les associations de Moorea et leurs sympathisants contribuables auront le dernier mot !

« Leur langage politique étant manifestement destiné qu'à rendre vraisemblables les mensonges, respectables les meurtres, et qu'à donner l'apparence de la solidité à ce qui n'est que vent. »

Citation inspirée de George Orwell

A bientôt pour la suite.

**Rahiti BUCHIN**

Président de la Fédération Taheti Auti la Moorea

**Alain BONNO**

Président de l'Association des Habitants de Tema'e Moorea  
Association affiliée à la Fédération Taheti Auti la Moorea

*Liberté - Egalité - Fraternité**Polynésie française***Commune de Moorea-Maiao**Afareaitu le, 1<sup>er</sup> juin 2021

N° 585/21/CMM/th

Affaire suivie par : Terena HARGOUS  
 Tél : 40550870 / Fax : 40564656  
 tcrena.hargous@commune-moorea.pf

*Le Maire*

À

**Monsieur Edouard FRITCH**  
**Président de la Polynésie française**

**Objet :** Demande d'accompagnement pour le maintien de la plage publique de Temae et de la route d'accès au Motu Temae

**PJ :** Plan de situation du Domaine ENANY et des espaces publics à conserver

Monsieur le Président,

Comme vous le savez, les 54 hectares du domaine de Temae, propriété du Sheikh Hassan ENANY, sont actuellement en vente.

Si cette transaction pourrait voir émerger des projets de valorisation de cet espace, très probablement pourvoyeurs d'emplois locaux, je ne souhaite pas que des investisseurs étrangers aient l'opportunité d'y confisquer de précieux espaces publics à ma population.

En effet, la partie littorale de ce domaine accueille aujourd'hui la seule route d'accès au Motu de Temae où résident plus de 230 habitants, mais également la plage publique la plus emblématique de l'île de Moorea qui n'en compte malheureusement que trois.

Si la plage de Temae représente un point d'arrêt incontournable pour nos visiteurs tant locaux qu'internationaux, elle est également très fréquentée par l'ensemble de la population de l'île. C'est pour cette raison que le plan général d'aménagement (PGA) de Moorea prévoit une emprise réservée le long du littoral d'une superficie de 26 900 m<sup>2</sup> sur la propriété Enany, pour l'aménagement d'un jardin public.

Aussi, j'ai l'honneur par la présente de solliciter votre concours pour assurer au Pays la maîtrise foncière de ces deux espaces publics par tous moyens que vous jugerez opportuns.

En sachant pouvoir compter sur votre soutien, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes respectueuses salutations.

LE MAIRE  
 EVANS HAUMANI





Personnaliser mon consentement

**TE FENUA** Les cartes de Polynésie française

Temae Moorea

**> 2021 - Propriété Groupe WANE**  
**624.057 m2 - 2,85 Milliards XPF**

**2023 - Projet d'achat du Pays**  
**180.000 m2 - 2,6 Milliards**

Objet 1  
Objet 2  
Objet 3  
Objet 4  
Objet 5  
Objet 6  
Objet 7

**Conclusion : en rachetant au groupe privé les 18 ha au prix du m2 de 2023, soit 14.444 xpf iso 4.567 xpf en 2021, le Pays fait une croix sur 178 Fare OPH à 10.000 millions xpf l'unité...**

ection des Polynésie Française

-17.48493 -149.763764

Personnaliser mon consentement



1



2



**HABITANTS DE TEMAE M**  
**HABITANTS DE**

**Voici ce que le GOUVER-NOUS-MI**

Et cela se concrétise, **EN CE MOMENT**, la vision d'un lieu de vie, à savoir :

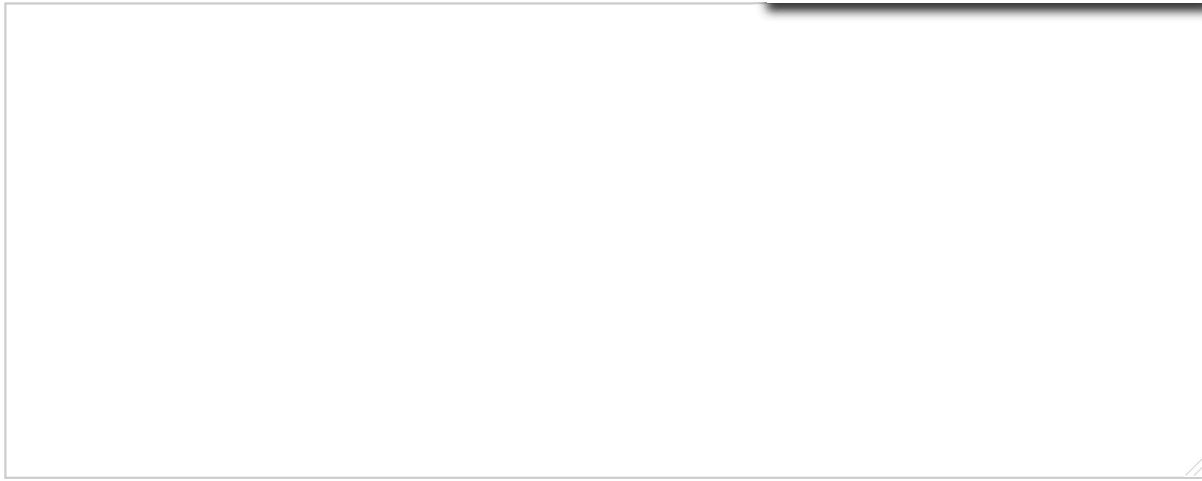
- **Le lancement d'un grand chantier de transformation** En perspective, d'importants chamboulements et de déplacements de habitants et des visiteurs situés autour et à proximité du chantier d'agrandissement en préalable de l'arrivée de jets privés et
- **S'agissant de la « route du motu » ainsi nommée territoriale<sup>RT91</sup>** (par l'accès face au bâtiment de la Poste, pk 0 Ouest) et qui dessert à la fois la plage publique et se

2023-03-19-A\_BONNO-TRACT-PROJET-PAYS-SUR-TEMAE-COM-3 [Télécharger](#)

## Laisser un commentaire

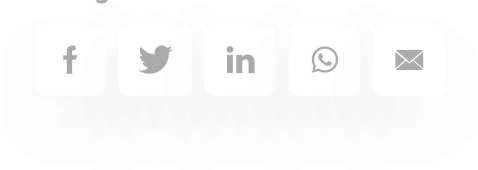
Connecté-e en tant que Alain. [Modifier votre profil](#). [Se déconnecter](#) ? Les champs obligatoires sont indiqués avec \*

[Personnaliser mon consentement](#)



Publier le commentaire

Partage



[Qui sommes-nous ?](#)

[Contact](#)

[Mentions légales](#)

[Conditions générales](#)

[Politique de confidentialité](#)



©2022 **Pacific Pirates Média**. Tous droits réservés. Site réalisé par **Taema Cuneo**

[Personnaliser mon consentement](#)