



Fédération Tahei auti i'a Moorea
BP 4100 Vaiare, 98728 MOOREA
Mail : rahiti.buchin@gmail.com
Tel : 87737908

Monsieur le Président de la Polynésie française
Présidence de la Polynésie française
BP 2551 – 98713 Papeete

Moorea, le 17 07 26

Objet : Articulation entre les autorisations d'urbanisme et les décisions de l'Autorité polynésienne de la concurrence – demande de clarification du cadre juridique applicable aux grands équipements commerciaux

P.j. : Avis de la Fédération émis dans le cadre de l'enquête publique environnementale relative au projet de centre commercial de Maharepa ;

Décisions de l'Autorité polynésienne de la concurrence relatives aux projets de Moorea et de Taravao ; jugement du Tribunal administratif de la Polynésie française du 4 novembre 2025 ;

Monsieur le Président de la Polynésie française,

Notre fédération, qui œuvre pour la protection de l'environnement et du cadre de vie de Moorea, souhaite appeler votre attention sur une situation qui suscite de vives interrogations parmi la population, les acteurs économiques et certains élus au sein du Conseil municipal de Moorea : la possibilité, en l'état des textes, qu'un projet commercial d'envergure obtienne un permis de construire et engage des travaux alors même que son exploitation a fait l'objet d'une décision défavorable de l'Autorité polynésienne de la concurrence (APC).

1. Le même paradoxe juridique constaté pour le projet de centre commercial Carrefour à Taravao

L'APC a récemment rendu une décision défavorable au projet d'extension du magasin Carrefour de Taravao, après avoir émis un avis défavorable au projet de centre commercial Carrefour de Maharepa, à Moorea. Dans les deux cas, des autorisations d'urbanisme ont néanmoins été délivrées ou maintenues, révélant une dissociation complète entre la procédure de permis de construire et l'appréciation portée sur l'opportunité économique et concurrentielle de l'exploitation projetée.

Le cas de Moorea illustre de manière particulièrement préoccupante les conséquences de cette dissociation, et c'est à ce titre que notre Fédération, directement impliquée dans les enquêtes publiques successives, se permet de vous en exposer les principaux enseignements.

2. Le cas du projet de Maharepa : une accumulation de signaux ignorés

Le projet prévoit l'implantation, au cœur d'un centre urbain de taille modeste, d'un centre commercial de plus de 8 000 m² couverts – soit plus du double du centre commercial existant de

Vaiare, appartenant pourtant au même groupe – comprenant un supermarché de grande distribution, une galerie commerciale et un parking de forte capacité. Une telle disproportion pose d’emblée la question de l’adéquation du projet aux équilibres fragiles d’un petit territoire insulaire.

Or, ce projet a fait l’objet de signaux d’alerte sérieux et convergents :

- un avis défavorable de l’APC, qui considère que le projet ne créerait pas de valeur économique nouvelle mais conduirait principalement à une captation de la demande existante, que les emplois annoncés correspondraient à un déplacement d’emplois au détriment du tissu commercial local, et que l’opération accentuerait la position dominante structurelle du groupe porteur du projet ainsi qu’une concentration excessive du marché, incompatible avec une économie insulaire équilibrée ;
- une mobilisation citoyenne d’un niveau inédit, avec plus de 1 000 contributions défavorables déposées lors de l’enquête publique, exprimant la crainte d’un effet d’éviction des commerces de proximité et d’un affaiblissement durable de l’emploi local indépendant ;
- un jugement du Tribunal administratif de la Polynésie française du 4 novembre 2025 prononçant un sursis à statuer et ordonnant la régularisation du permis de construire par la production d’un complément d’étude d’impact, le juge ayant relevé des insuffisances portant sur l’impact paysager du projet vu depuis le lagon et sur le risque de déviation des eaux de submersion marine vers les terrains avoisinants, consécutif au remblaiement du terrain ;
- une étude d’impact ne comportant aucune évaluation sérieuse des conséquences socio-économiques du projet – commerce de proximité, emploi local, équilibre du centre urbain de Maharepa – alors même que ces enjeux ont été massivement portés au débat public et qu’aucune mesure d’évitement, de réduction ou de compensation n’y répond ;
- des manquements constatés dès la phase chantier aux prescriptions environnementales attachées aux autorisations, notamment en matière de gestion des déchets verts, de nature à faire douter de la capacité du maître d’ouvrage à respecter ses engagements.

Malgré cette accumulation d’éléments, les travaux ont démarrés, et ont été arrêtés après avoir défriché l’ensemble de la parcelle. La population constate ainsi qu’une construction peut être autorisée et réalisée alors que l’activité commerciale qu’elle est destinée à accueillir a été jugée économiquement préjudiciable par l’autorité indépendante compétente. Cette situation alimente un profond sentiment de contradiction entre les décisions administratives et fragilise la confiance des citoyens dans l’action publique.

3. Une insécurité juridique préjudiciable à tous

Au-delà du cas particulier de Moorea, cette dissociation des procédures crée une insécurité juridique pour l’ensemble des parties prenantes. Les porteurs de projets peuvent être conduits à engager des investissements considérables, voire à démarrer les travaux, sans que l’autorisation d’exploitation nécessaire à l’aboutissement de leur opération soit acquise ; les collectivités et les riverains sont placés devant une politique du fait accompli ; et les décisions de l’APC risquent d’être privées d’effet utile si la construction des équipements qu’elles concernent peut être menée à son terme en toute légalité apparente.

Cette problématique est susceptible de se reproduire pour d’autres projets commerciaux d’envergure si le cadre réglementaire demeure inchangé.

4. Nos demandes

C’est pourquoi nous sollicitons respectueusement votre intervention afin qu’une analyse soit conduite sur les mécanismes actuels d’instruction des projets commerciaux et sur l’articulation entre les décisions relevant du droit de l’urbanisme et celles relevant du droit de la concurrence. Nous souhaiterions notamment savoir si le Gouvernement envisage :

- de clarifier les procédures applicables aux grands équipements commerciaux ;
- de renforcer la cohérence entre les autorisations délivrées par les différentes administrations compétentes, par exemple en subordonnant la délivrance ou l'exécution du permis de construire des équipements commerciaux soumis à autorisation d'exploitation à l'obtention préalable de celle-ci, ou à tout autre mécanisme d'articulation équivalent ;
- d'étudier une évolution des textes afin d'éviter que des projets puissent être autorisés et réalisés sur le plan urbanistique alors qu'ils ne sont pas susceptibles d'être exploités commercialement ;
- de renforcer l'évaluation des impacts socio-économiques dans les études d'impact des grands équipements commerciaux, dont l'insuffisance manifeste a été constatée dans le dossier de Maharepa ;
- et, plus largement, de garantir une meilleure sécurité juridique pour les opérateurs économiques, les collectivités et les citoyens, ainsi qu'une véritable association de la population à l'examen des grands projets structurants pour nos îles, par exemple sous forme de présentation publique permettant aux habitants d'interroger directement les porteurs de projets.

Nous avons noté avec intérêt que vous avez vous-même évoqué cette situation paradoxale lors d'une récente émission de débat public. Cette prise de position nous conforte dans l'idée qu'une réflexion institutionnelle pourrait utilement être engagée sans délai.

Si notre fédération s'est fortement mobilisée sur le dossier de Maharepa, la présente démarche dépasse ce cas particulier : elle vise à contribuer, dans l'intérêt général, à la clarification du cadre juridique applicable, dans le respect des principes de transparence, de sécurité juridique et de bonne administration.

Nous nous tenons à votre disposition, ainsi qu'à celle de vos services, pour présenter plus en détail les éléments joints à la présente.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Polynésie française, l'expression de notre haute considération.

Rahiti BUCHIN



Président de la Fédération Tāhei 'Autī ia Mo'orea,

Copies : Monsieur le Président de l'Autorité polynésienne de la concurrence ;
Monsieur le Ministre en charge de l'économie ;
Monsieur le Ministre Monsieur le Ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement ;
Monsieur le Maire de Moorea-Maiao ;
Monsieur le Maire de Taiarapu Est.