

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 mai 2010

ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT - (n° 2449)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1648

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 15, insérer l'article suivant :

I. – Dans les départements de la Guadeloupe et de la Martinique, en cas de création d'établissements publics fonciers régis par les dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, ces établissements peuvent, par dérogation à ces dispositions, exercer en sus de leurs compétences les missions visées aux deux premiers alinéas de l'article 5 de la loi du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer lorsque les établissements créés à l'article 4 de ladite loi cessent leurs activités.

II. – La loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer est modifiée comme suit :

1° L'article 3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « lorsque », sont insérés les mots : « les constructions à usage d'habitation mentionnées par cet article sont occupées à titre principal et que ».

b) Aux premier et deuxième alinéas, les mots : « L. 89-5 du code du domaine de l'État » sont remplacés par les mots : « L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques ».

2° L'article 4 est ainsi modifié :

a) Après la deuxième occurrence du mot : « durée », la fin de la dernière phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « maximale de deux ans. »

b) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elle peut aussi être réduite par décret ».

c) Après le mot : « article », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « L. 5112-1 du code général de la propriété des personnes publiques. ».

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À titre exceptionnel, après autorisation du préfet, les agences peuvent également intervenir, dans le cadre de leurs missions, dans les zones immédiatement contiguës à ces territoires. ».

3° L'article 5 est ainsi rédigé :

« *Art. 5.* – Les agences mentionnées à l'article 4 conduisent prioritairement le processus de régularisation des occupations sans titre des terrains ressortissant aux espaces urbains et aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités selon les modalités prévues aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

« Dans ce cadre, les agences :

« 1° sont chargées de contribuer à l'observation et au suivi des occupations des terrains ;

« 2° établissent, après consultation de la ou des communes concernées, des programmes d'équipement en voirie et réseaux divers des terrains ressortissant aux espaces urbains et aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités prévues à l'article L. 5112-1 du code général de la propriété des personnes publiques et mis gratuitement à leur disposition par l'État ;

« 3° recherchent les occupants éligibles à la régularisation et les assistent dans leurs démarches de demande de cession ;

« 4° établissent toutes formalités et documents nécessaires à la cession des terrains ;

« 5° contribuent à la libération des terrains dont l'occupation sans titre ne peut être régularisée et au relogement de leurs occupants ;

« À titre secondaire elles peuvent réaliser les travaux de voies d'accès, de réseaux d'eau potable et d'assainissement lorsque les communes n'en assurent pas la conduite. Dans ce cas, les voies et réseaux divers peuvent être cédés à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Une convention établie entre l'agence et la commune précise le programme d'équipement en voies et réseaux divers des terrains situés dans un périmètre qu'elle délimite ; cette convention prévoit également les mesures techniques, juridiques et financières nécessaires pour rendre les opérations de cession et d'équipement possibles. Elle fixe les contributions financières respectives de l'agence et de la commune nécessaires à la réalisation des opérations prévues.

« Les agences sont consultées sur la compatibilité entre les projets de cession envisagés en application des articles L. 5112-4 à L. 5112-6 du même code et les programmes d'équipement des terrains en voirie et réseaux divers qu'elles ont établis, dans le cadre de leur rôle de coordination avec les collectivités territoriales.

« Le préfet peut, à la demande des communes ou des établissements de coopération intercommunale compétents en matière de logement ou d'urbanisme, délimiter des quartiers où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, au bénéfice des personnes qui les occupent, ou les donnent à bail, à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier.

« Pour la réalisation de ces opérations, les dispositions de l'article L. 5112-4 du code général de la propriété des personnes publiques sont applicables.

« Dans les opérations publiques répondant aux conditions de l'alinéa ci-dessus, les dispositions de l'article L. 5112-4-1, du deuxième alinéa de l'article L. 5112-5, du troisième alinéa de l'article L. 5112-6 et de l'article L. 5112-6-1 du code général de la propriété des personnes publiques ne sont pas applicables.

4° L'article 7 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « article », la fin du 2° est ainsi rédigée : « L. 5112-1 du code de la propriété des personnes publiques »

b) Au 3°, les mots : « L. 89-3, L. 89-4 et L. 89-5 du code du domaine de l'État » sont remplacés par les mots « L. 5112-4, L. 5112-4-1, L. 5112-5 et L. 5112-6 du code de la propriété des personnes publiques ».

c) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« 5° Une part des produits des cessions intervenues en application de l'article R. 165 du code du domaine de l'État qui sera déterminée par arrêté

« 6° Les produits de la participation prévue aux articles L. 5112-4-1, L. 5112-5 et L. 5112-6 susvisés. ».

III. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 2132-3 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 2132-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 2132-3-1.* – Les installations ou les constructions non autorisées en cours de réalisation sur la zone des cinquante pas géométriques peuvent, sur autorisation administrative et après établissement d'un procès-verbal constatant l'état des lieux, faire l'objet d'une saisie des matériaux de construction en vue de leur destruction. ».

2° Après le premier alinéa de l'article L. 5112-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les demandes de cession faites en application du présent article doivent, sous peine de forclusion, être déposées avant le 1^{er} janvier 2013. »

3° L'article L. 5112-6 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « habitation », la fin du premier alinéa est supprimée.

b) Au deuxième alinéa, les mots « principale et » sont supprimés.

c) Après le deuxième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les demandes de cession faites en application du présent article doivent, sous peine de forclusion, être déposées avant le 1^{er} janvier 2013. ».

4° Après l'article L. 5112-6, il est inséré un article L. 5112-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 5112-6-1.* – Les bénéficiaires des cessions visées aux articles L. 5112-4-1, L. 5112-5 et L. 5112-6 sont redevables d'une participation en vue de financer tout ou partie des équipements publics programmés dans les secteurs correspondants de la zone dite des cinquante pas géométriques.

« Sont exemptés de cette participation les bénéficiaires des cessions qui occupent à titre principal la construction qu'ils ont édifiée ou fait édifier et qui sont éligibles à l'aide exceptionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, pour l'achat de leur terrain ;

« Au vu du programme d'équipements établi pour un secteur, le préfet arrête la part du coût des travaux qui est mise à la charge des bénéficiaires de la cession. Il ne peut être mis à la charge de ces bénéficiaires que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des habitants ou usagers de ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

« Le montant de la participation est égal au produit de cette part et du rapport entre la surface du terrain cédé et la surface de l'ensemble des terrains desservis.

« L'arrêté susmentionné prévoit également les délais et les modalités de versement de la participation.

« La participation est recouvrée comme en matière de contributions directes.

« La participation est remboursée totalement ou partiellement lorsque le programme des équipements publics n'a pas été réalisé dans un délai de dix ans à compter de la cession.

« Lorsque la cession intervient après la publication de l'arrêté du préfet prévu au septième l'alinéa, l'acte de cession mentionne le montant et les conditions de versement de la participation.

« Lorsque la cession intervient avant la publication de l'arrêté du préfet, l'acte de cession mentionne le fait qu'une participation sera exigée à compter de cette publication. Il précise que le montant et les conditions de versement de la participation seront notifiés au bénéficiaire de la cession par le préfet.

« Les équipements financés par la participation prévue par le présent article ne peuvent faire l'objet des participations prévues aux articles L. 311-4, L. 332-9, L. 332-11-1, L. 332-11-3, L. 332-11-4 et L. 332-11-5 du code de l'urbanisme.

« Dans les départements de la Martinique et de la Guadeloupe, le produit de la participation est versé à l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des

cinquante pas géométriques. Les sommes correspondant font l'objet d'une affectation exclusive au financement des programmes d'équipements au titre desquels ils ont été perçus.»

« Un décret en Conseil d'État précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »

5° Le dernier alinéa de l'article L. 5112-7 est supprimé.

IV. – Après l'article L. 521-3 du code de la justice administrative, il est inséré un article L. 521-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 521-3-1.* – La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-3 n'est pas requise en cas d'occupation non autorisée de la zone des cinquante pas géométriques.

« En cas d'évacuation forcée, l'autorité chargée de l'exécution de la décision du juge s'efforce par tous moyens de proposer un relogement aux occupants sans titre en situation régulière sur le territoire national. Dès lors qu'une proposition adaptée de relogement a été faite, le juge peut ordonner la démolition de la construction illégale. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En Guadeloupe et en Martinique, la zone dite des 50 pas géométriques fait historiquement l'objet d'occupations sans titre. Celles-ci ont engendré avec le temps une urbanisation anarchique, parfois génératrice d'habitat insalubre, qui obère le potentiel écologique et économique du littoral antillais. Le statut foncier atypique de cette zone la marginalise en terme de gouvernance et en fragilise la maîtrise. Deux dispositifs, la loi littoral de 1986 puis la loi du 30 décembre 1996 ouvrant sous conditions des possibilités d'acquisition foncière à ces occupants y cumulent actuellement leurs effets. Or, près de 15 ans après cette dernière loi, le nombre des « cessions-régularisations » reste très faible, les zones aménagées et équipées sont peu nombreuses et les constructions illicites sur les espaces littoraux ont continué de se développer compromettant ainsi la sauvegarde du littoral pour les générations futures.

L'objectif premier de cet amendement consiste donc à accélérer le processus de régularisation des occupants sans titre de la zone des cinquante pas géométriques en dehors des zones à risque et naturelles. Ainsi le pouvoir des agences des 50 pas est aménagé pour remplir cet objectif. De même, afin d'inciter les occupants sans titre de la zone à se régulariser au plus vite, il est proposé que les demandes de cession doivent être déposées avant le 1^{er} janvier 2013. En outre, pour régler un maximum de situations litigieuses, l'amendement indique que les résidences secondaires pourront désormais être régularisées mais que seuls les occupants ayant leur résidence principale sur la zone des 50 pas pourront bénéficier de l'aide exceptionnelle. Enfin, le texte donne aux agences des moyens supplémentaires pour remplir sa mission en leur attribuant le produit des régularisations effectuées au titre de la loi « littoral » de 1986.

Il est également indiqué que les missions de régularisation des agences pourront être reprises par des établissements publics fonciers d'Etat dont la création a été décidée par le comité interministériel de l'outre-mer. Cette passation de pouvoir interviendra au plus tard en 2013, date à laquelle le texte prévoit la cession de l'activité des agences des 50 pas.

Cette volonté de mettre l'accent sur la régularisation ne peut aller de pair qu'avec la lutte contre les nouvelles installations et l'amendement prévoit en conséquence la suppression de la

condition d'urgence pour procéder à des expulsions et la saisie des matériaux sans autorisation pour toute nouvelle occupation en cours.

Si l'amendement précise, du fait de la prédominance de leur mission de régularisation, que la fonction d'aménagement des agences devient une activité secondaire, le texte précise certaines dispositions en la matière. Ainsi l'amendement reconnaît le pouvoir aux agences d'étendre leur domaine d'intervention en partenariat avec les collectivités locales, au-delà de la zone des 50 pas.

De même l'agence et la commune peuvent signer une convention, après délimitation des quartiers concernés, pour la réalisation de travaux d'équipement des terrains en voies et réseaux divers.

Cet amendement prévoit également explicitement la possibilité d'engager des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les zones les plus dégradées des 50 pas géométriques. Dans ces cas, le prix de cession prendrait en compte une charge foncière permettant d'offrir aux habitants concernés des conditions d'habitat décentes, dans des conditions financières qui sont celles du logement social et très social, sachant que les opérations de RHI bénéficient d'une subvention de l'Etat.

L'amendement instaure, enfin, une participation des personnes régularisées au titre de la loi de 1996 au financement des équipements publics. Seront exonérées de cette participation les bénéficiaires de l'aide exceptionnelle prévue à l'article 3 de la loi du 30 décembre 1996. Les produits de cette participation doivent être affectés au financement des programmes d'équipement au titre desquels ils ont été perçus. A l'alinéa relatif à l'arrêté préfectoral fixant la part du coût des travaux mise à la charge des bénéficiaires de cession, le principe de proportionnalité est rappelée avec l'insertion de la formule consacrée en matière de participation d'urbanisme. Pour que le dispositif soit opérant, il importe, pour faciliter le financement des travaux, de permettre que cette participation soit recouvrée dès lors qu'un programme d'équipement a été arrêté.