

N° 557

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1993 - 1994

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 juin 1994.

## AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, tendant à favoriser l'emploi, l'insertion et les activités économiques dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte,*

Par M. Maurice LOMBARD,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Ponçet, *président*; Philippe François, Henri Revol, Robert Laucournet, Jean Huchon, *vice-présidents*; William Chervy, Francisque Collomb, Jean-Paul Emin, François Gerbaud, Louis Minetti, *secrétaires*; Henri Bangou, Bernard Barraux, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roger Besse, Jean Besson, Marcel Bony, Didier Borotra, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Robert Calmejane, Louis de Catuelan, Joseph Caupert, Raymond Cayrel, Gérard César, Roland Courteau, Marcel Daunay, Désiré Debavelaere, Jean Delaneau, Jean-Pierre Demerliat, Rodolphe Désiré, Michel Doublet, Pierre Dumas, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Jean Faure, André Fosset, Aubert Garcia, Charles Ginésy, Jean Grandon, Georges Gruillot, Mme Anne Heinis, MM. Rémi Herment, Bernard Hugo, Roger Husson, Pierre Lacour, Gérard Larcher, Jean-François Le Grand, Charles-Edmond Lenglet, Félix Leyzour, Maurice Lombard, René Marquès, François Mathieu, Serge Mathieu, Jacques de Menou, Louis Mercier, Gérard Miquel, Louis Moinard, Paul Moreau, Joseph Ostermann, Albert Pen, Jean Pépín, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Jean Pourchet, André Pourny, Henri de Raincourt, Paul Raoult, Jean-Marie Rausch, Roger Rigaudière, Jean-Jacques Robert, Jacques Rocca Serra, Jean Roger, Josselin de Rohan, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Fernand Tardy.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (10<sup>e</sup> législ.) : 1336, 1375, 1377 et T.A. 239.

Sénat : 549 (1993-1994).

---

Départements et territoires d'outre-mer.

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>INTRODUCTION</b> .....	3
<b>EXPOSÉ GÉNÉRAL</b> .....	5
<b>I. LES PROBLÈMES DU LOGEMENT DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER</b> .....	5
A. UNE SITUATION TRÈS DIFFICILE .....	5
B. UNE POLITIQUE ADAPTÉE .....	6
C. DES RÉSULTATS ENCORE INSUFFISANTS .....	12
<b>II. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI ET LA POSITION DE VOTRE COMMISSION</b> .....	13
A. LES OUTILS FONCIERS .....	14
B. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT .....	14
C. LA POSITION DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET DU PLAN .....	15
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	17
<b>TITRE IV</b> <b>DISPOSITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT FONCIER ET AU LOGEMENT</b> .....	17
<i>Article 24 : Modalités de création des établissements publics d'aménagement foncier dans les DOM</i> .....	17
<i>Article 24 bis nouveau : Création d'un établissement public d'aménagement en Guyane</i> .....	18
<i>Article 25 : Institution d'une taxe spéciale d'équipement perçue au profit des établissements publics d'aménagement</i> ..	19
<i>Article 26 : Concessions et cessions des terres domaniales en Guyane</i> .....	20
<i>Article 27 : Application des surloyers aux logements des sociétés d'économie mixte</i> .....	21
<i>Article 28 : Application de la réglementation relative à la transformation des logements</i> .....	21
<b>AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION</b> .....	23

**Mesdames, Messieurs,**

**Le projet de loi tendant à favoriser l'emploi, l'insertion et les activités économiques dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon et à Mayotte comprend un titre IV consacré à des dispositions relatives à l'aménagement foncier et au logement. C'est à ce titre que votre commission des Affaires économiques et du Plan a décidé de se saisir pour avis du présent projet de loi adopté le 23 juin 1994 par l'Assemblée nationale en première lecture.**

## EXPOSÉ GÉNÉRAL

### I. LES PROBLÈMES DU LOGEMENT DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

#### A. UNE SITUATION TRÈS DIFFICILE

Le logement reste, avec l'emploi, la priorité dans les départements et territoires d'outre-mer où les problèmes de l'habitat se posent encore en termes de pénurie, de précarité et d'insalubrité.

Plusieurs facteurs concourent à cette situation :

- une croissance démographique très forte, 4 fois supérieure en moyenne à celle de la métropole et en forte progression, en particulier à Mayotte et en Guyane ;

- un taux de chômage particulièrement élevé, 30 % en moyenne (38 % à la Réunion) ;

- une forte proportion de bas salaires alors que les fonctionnaires bénéficient de «sursalaires» qui ont conduit à une élévation importante du coût de la vie ;

- un parc de logement insuffisant, surpeuplé et souvent dépourvu de confort, la moitié des logements étant sous-équipés et 40.000 reconnus précaires et insalubres ;

- une pénurie de logements qui entraîne la hausse des loyers, du coût de la construction et du foncier ;

- un sous-équipement généralisé des villes et des quartiers.

Dissociés de leur environnement géographique immédiat par les relations économiques qu'elles entretiennent avec la métropole, ces régions monodépartementales offrent en commun la particularité d'avoir à trouver leurs équilibres sur des territoires réduits où la rareté du foncier et des difficultés d'approvisionnement renchérissent encore les coûts de construction qui aujourd'hui, en se conjuguant à la pénurie de logement, conduisent à des loyers à la Réunion plus élevés que ceux de la région parisienne.

Par ailleurs, le très fort endettement des collectivités locales, en particulier les régions et les communes, limite leur capacité d'investissement, notamment dans le domaine des équipements et des infrastructures urbaines.

Enfin, si des réseaux de solidarité encore solides et une forte capacité d'initiative individuelle ont permis d'éviter les « sans abri », ils ont, en revanche, accentué la surpopulation des logements et contribué à la création de nombreux logements précaires et insalubres.

## B. UNE POLITIQUE ADAPTÉE

En France métropolitaine la logique du financement du logement social repose sur une aide forte à la personne, l'APL (aide personnalisée au logement) instaurée par la réforme de 1977.

Ce système a l'avantage d'offrir à chacun un même niveau de qualité de logement, même s'il a montré ses limites face à l'obligation de loger un nombre de ménages toujours plus important parmi les plus défavorisés.

Cependant, dans les départements et territoires d'outre-mer, auxquels la réforme de 1977 n'a pas été étendue, la politique du logement social est restée axée sur une aide forte à la pierre.

Les aides et financements ont évolué différemment selon qu'il s'agissait des départements, des territoires ou des collectivités territoriales de Mayotte et Saint-Pierre-et-Miquelon, par suite de leur ajustement aux spécificités locales culturelles, sociales ou économiques respectives.

La globalisation des aides au logement sur une ligne budgétaire unique (LBU), permettant une utilisation plus souple et plus efficace des crédits d'Etat et la création d'un produit nouveau, le logement très social (LTS) en vue de favoriser l'accession à la

propriété des ménages les plus défavorisés ont constitué, en 1978, les premières mesures d'une politique du logement répondant aux besoins spécifiques des DOM-TOM.

Cette politique a été confirmée par la loi de programme relative au développement économique des DOM du 31 décembre 1986.

Les aides de l'Etat au logement dans les DOM TOM se composent, comme en métropole, d'aides à la pierre, d'aides à la personne et d'aides fiscales.

#### ● L'aide à la pierre

L'ensemble des aides à la pierre est regroupé sur la LBU. Cette ligne budgétaire, totalement fongible, laisse au niveau local de larges marges d'adaptation permettant de répondre, sur le champ, à la diversité des situations, de suivre l'évolution de la demande, parfois imprévisible quand il s'agit d'apporter les solutions d'urgence exigées par de soudains désordres climatiques ou sociaux.

En 1986, la loi de programme relative au développement économique des DOM avait prévu le doublement de la ligne budgétaire unique par rapport à la loi de Finances initiale de 1986.

Depuis 1988, un effort particulier a été réalisé pour développer les aides à la pierre et renforcer la solvabilité des ménages.

En 1989, la mise en place du revenu minimum d'insertion (RMI) représente une nouvelle phase du renforcement des aides. D'une part, le niveau des SMIC des DOM, très inférieur à celui de métropole, commandait de diminuer l'allocation RMI pour éviter de démotiver la recherche d'un emploi dans ces départements déjà très touchés par le chômage. D'autre part, la différence entre l'allocation RMI versée dans les DOM et celle qui l'aurait été en métropole, appelée « créance RMI », est affectée à des actions d'insertion dans lesquelles le logement et la résorption de l'habitat insalubre vont représenter une part très importante (près de 80 % des actions la première année).

Les crédits de la LBU <sup>(1)</sup> ont connu une très forte augmentation de 1987 à 1993, retracée dans le tableau suivant :

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993 Estim	1994
<b>CHAPITRE 65.44</b>								
Ligne budgétaire unique	822,28	880	900	1000	1.134	1.072	1.072	1.072
Annulation					- 10			
Crédits mis en réserve LFR	25							
Abondement au titre de la créance de proratisation			62,80	188,70	340,90	318,94	488,44	
Transfert					- 17	- 4		
Abondement				77				
<b>CHAPITRE 65.48</b>								
RHI (crédits ouverts DOM)	13	38	33	49,60	45	80	80	
Crédits mis en réserve								
Abondement au titre de la créance de proratisation				36,82	77,40	83,95		
Qualité de service sur la créance de proratisation				3,75	7,20	3		

L'aide à la pierre est complétée par une action importante visant à la résorption de l'habitat insalubre (RHI).

En 1992, les crédits consacrés à la RHI ont atteint 160 millions de F.

*(1) Crédits budgétaires abondés par les crédits en provenance de la créance de proratisation du RMI.*

Cependant, un certain nombre de difficultés et de problèmes demeurent qui touchent :

- le foncier, en raison de conditions d'estimation et d'indemnisation mal précisées, de la « squatterisation » du domaine public,

- l'environnement des quartiers RIII, souvent situés dans des zones à risques, en terrains inondables, non desservis par les réseaux,

- aux coûts de plus en plus élevés des opérations.

#### ● L'aide à la personne

Elle se limite à l'allocation logement à caractère familial (ALF) ou social (ALS).

L'extension des aides à la personne a concerné d'abord les ménages qui relevaient du revenu minimum d'insertion (RMI), puis en 1991, comme pour la région Ile-de-France, la totalité de la population des DOM.

#### ● Les aides fiscales

Elles comprennent surtout les mesures de défiscalisation instituées par la loi du 11 juillet 1986 qui permet des réductions d'impôt égales, aujourd'hui, à 25 % de l'investissement dans le logement.

Ces mesures ont permis dès 1987 la relance du logement moyen et haut de gamme, contribuant ainsi à détendre le marché. Elles ont en particulier stimulé la construction de maisons individuelles. Mais on peut observer, aujourd'hui, un certain tassement du nombre de logements mis en chantier par le secteur privé.

S'agissant des produits financiers pour le logement, ils sont différents dans les DOM ou les collectivités territoriales de Mayotte et Saint-Pierre-et-Miquelon.



## Dans les départements d'outre-mer

### **Dans le secteur locatif :**

- le **logement locatif social (LLS)** est financé par un prêt aidé par l'Etat et servi par la Caisse des dépôts et consignations qui est l'équivalent du prêt locatif aidé (PLA).

Des subventions complémentaires permettent de prendre en compte les surcharges foncières ou de réduire les loyers de sortie pour les ménages les plus défavorisés (logements locatifs très sociaux LLTS).

- le **locatif intermédiaire, immeuble à loyer moyen (ILM)** est financé par un prêt bonifié du Crédit foncier de France pouvant atteindre jusqu'à 90 % du prix de revient du logement.

### **Dans le secteur de l'accession :**

- le **logement évolutif social (LES)**

A l'inverse de la métropole, les populations disposant de faibles revenus ne sont plus orientées vers le locatif mais vers l'accession très sociale.

Le LES qui leur est destiné est financé par une subvention forfaitaire de l'Etat, en fonction de la composition familiale des ménages, et atteint au maximum 50 % de la valeur du logement. Les 50 % restant sont financés par un emprunt au secteur bancaire d'autant plus réduit que la famille réalise elle-même, en autoconstruction ou autofinition, une partie importante des travaux.

- **l'accession sociale**

Appelés plus couramment LAP (logement en accession primé) ou LAS (logement en accession subventionné) ou même PSI (prêt spécial immédiat), ces logements sont financés par des prêts du Crédit foncier de France dont le montant peut atteindre jusqu'à 90 % du prix de vente. Ces financements peuvent être complétés par une subvention de l'Etat, attribuée en fonction de la composition et du revenu des ménages.

**Dans le secteur amélioration-réhabilitation :**

- **La réhabilitation du parc locatif social est financée dans des conditions proches de celles de la métropole, sauf pour les logements gérés par des sociétés immobilières sous tutelle du Ministère des DOM-TOM et du Trésor.**

- **L'amélioration du logement des propriétaires occupants.**

Sous conditions de ressources, la subvention peut atteindre jusqu'à 70 % d'un montant de travaux plafonné en moyenne à 60.000 F.

**Dans les collectivités territoriales**

- **A Saint-Pierre-et-Miquelon**

Les lotissements réalisés par la collectivité territoriale sont subventionnés à 50 % par l'Etat.

La production et la gestion des logements sociaux relèvent de la maîtrise d'ouvrage privée.

Pour la construction de logements locatifs, les investisseurs privés bénéficient d'un prêt bonifié à 7,5 % et d'une subvention de 20 % du prix de revient, sous réserve d'un engagement de location sur 15 ans avec un loyer plafonné.

- **A Mayotte**

Dans le secteur locatif, un seul produit, l'ILM est financé dans les mêmes conditions que pour les DOM, auxquelles s'ajoute la possibilité d'une subvention complémentaire de l'Etat.

Dans le secteur de l'accession, il existe deux produits :

- L'aide en nature correspond à la fourniture d'un module minimal d'habitation, sans les éléments de confort et laissant une large part à l'autoconstruction ou l'autofinition, entièrement financé par une subvention et un apport personnel d'environ 5000 F,

- l'habitat type, un logement fini avec sanitaires, ouvrant droit à un prêt remboursable par mensualités de 600 F environ.

### C. LES RÉSULTATS ENCORE INSUFFISANTS

Le nombre de logements neufs financés a enregistré une nette augmentation à partir de 1988.

	1988	1989	1990	1991	1992
Guadeloupe	2.023	2.408	3.799	3.397	2.203
Martinique	1.273	1.547	2.347	1.562	2.022
Guyane	928	697	831	906	1.256
Réunion	2.210	3.241	4.674	4.882	3.931
<b>Total</b>	<b>6.434</b>	<b>7.893</b>	<b>11.651</b>	<b>10.747</b>	<b>9.412</b>

Les moyens consacrés par l'Etat, en 1993, à la construction de logements ont permis d'atteindre une production de 12.000 logements par an, alors qu'elle n'était que de 6.000 logements il y a cinq ans.

Pourtant, le secteur du BTP connaît aujourd'hui de sérieuses difficultés, qui sont liées au désengagement des collectivités locales trop endettées, aux effets dégressifs de la défiscalisation et à la fragilité de nombreuses entreprises récemment créées.

Or, seul le logement social est en mesure, aujourd'hui, d'assurer la relance de l'activité du BTP essentielle à l'équilibre économique des DOM. Le rôle régulateur de l'Etat et le maintien du niveau des crédits budgétaires sont plus que jamais nécessaires.

Par ailleurs, le niveau de construction atteint aujourd'hui reste encore très insuffisant au regard des besoins en logements neufs.

## 1990-2000 : NOMBRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRES

	Réunion	Guadeloupe	Martinique	Guyane	Ensemble	Métropole
Accroissement du nombre des ménages	66.000	33.000	26.000	25.000	150.000	2.265.000
Démolitions	39.000	22.000	10.000	6.000	77.000	470.000
Vacances	10.000	8.000	8.000	2.000	28.000	195.000
Total	115.000	63.000	44.000	33.000	255.000	2.930.000

Source : ministère du Logement

## II. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI ET LA POSITION DE VOTRE COMMISSION

Le projet de loi présenté par le Gouvernement comporte, pour l'essentiel, des mesures visant à développer l'insertion sociale et professionnelle (réforme de la gestion du revenu minimum d'insertion et création d'un contrat d'accès à l'emploi) et à encourager l'emploi par l'abaissement du coût du travail dans les principaux secteurs productifs exposés à la concurrence.

Il constitue, à cet égard, un dispositif global d'adaptation de la loi quinquennale pour l'emploi à la situation des départements d'outre-mer.

Essentiellement de nature « sociale », le projet de loi comprend toutefois un volet non négligeable de mesures concernant l'urbanisme et le logement.

Ces mesures ont pour objectif commun de faciliter la réalisation de logements à vocation sociale, en levant l'obstacle du foncier, et de confirmer la destination sociale des logements en généralisant l'application des surloyers et en réglementant la transformation des logements d'habitation.

## A. LES OUTILS FONCIERS

Les dispositions de nature foncière du projet de loi concernent, d'une part, les départements d'outre-mer et, d'autre part, la Guyane.

● Compte tenu de la pression foncière dans les départements d'outre-mer et des coûts élevés qu'elle induit, les instruments classiques d'action foncière (droit de préemption, plans d'occupation des sols, zones d'aménagement) se révèlent insuffisants.

Le projet de loi proposait, en conséquence, de faciliter la création d'établissements publics d'aménagement qui pourraient, à la demande des collectivités et de l'Etat, constituer des réserves foncières et viabiliser les terrains acquis (article 24). L'Assemblée nationale n'a retenu le dispositif que pour le Guyane (article 24 bis nouveau) tout en acceptant, par ailleurs, la création d'une taxe spéciale d'équipement qui constituera une ressource propre des établissements publics d'aménagement (article 25).

● La structure foncière de la Guyane est très particulière, puisque le domaine privé de l'Etat comprend plus de 90 % des terres. D'ores et déjà, les collectivités locales peuvent bénéficier de concessions ou de cessions gratuites de ces terres.

Afin de faciliter la réalisation de logements sociaux et de gérer, de manière plus satisfaisante, les concessions et cessions de terres aux agriculteurs, le projet de loi prévoit d'étendre cette faculté au bénéfice de l'établissement public d'aménagement (article 26).

## B. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Le projet de loi comporte deux mesures visant à conforter le parc de logements sociaux existant dans les départements d'outre-mer.

● La première mesure concerne l'application de surloyers aux locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements.

L'application de surloyers est réservée par les textes en vigueur aux seuls organismes d'HLM. L'article 27 du projet de loi propose de l'étendre aux logements des sociétés d'économie mixte d'outre-mer qui gèrent actuellement la majeure partie du parc social outre-mer.

● La seconde mesure concerne la réglementation relative à la transformation de logements que le projet de loi relatif à l'habitat, adopté au cours de la présente session par le Parlement, a rendu plus sévère. L'article 28 du présent projet de loi vise à étendre cette réglementation aux départements d'outre-mer.

#### LA POSITION DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES ET DU PLAN

Votre commission des Affaires économiques a accueilli très favorablement le dispositif proposé par le projet de loi en matière d'urbanisme et de logement. Elle tient cependant à souligner que ces mesures ne permettront d'améliorer sensiblement la situation du logement dans les départements d'outre-mer que si elles s'accompagnent d'un renforcement de l'effort financier consenti par l'Etat.

A cet égard, votre commission ne peut que se féliciter de l'annonce faite par le Premier ministre puis le ministre des départements et territoires d'outre-mer d'une augmentation des moyens affectés du logement social dans les départements d'outre-mer à hauteur de 500 millions de francs sur les cinq ans à venir.

## EXAMEN DES ARTICLES

### TITRE IV

#### DISPOSITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT FONCIER ET AU LOGEMENT

##### Article 24

#### Modalités de création des établissements publics d'aménagement dans les DOM

Cet article du projet de loi complétait l'article L.321-3 du code de l'urbanisme relatif aux modalités de création des établissements publics d'aménagement (EPA) afin de déterminer les modalités particulières applicables à la création d'EPA dans les départements d'outre-mer.

Les établissements publics d'aménagement qui sont, aux termes de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, *«compétents pour réaliser, pour leur compte ou, avec leur accord, pour le compte de l'Etat, d'une collectivité ou d'un autre établissement public, ou pour faire réaliser toutes les interventions foncières et opérations d'aménagement prévues par le présent code»* devraient être des instruments privilégiés pour la réalisation de logements sociaux et la constitution de réserves foncières.

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures distinctes de création d'établissements publics d'aménagement :

- une création par décret en Conseil d'Etat après avis du ou des conseils généraux et des conseils municipaux intéressés ;
- une création par décret en Conseil d'Etat et en conseil des ministres après avis des conseils généraux intéressés lorsque leur zone d'activité territoriale s'étend sur plus de cent communes.

Le projet de loi présenté par le Gouvernement instituait une troisième procédure, particulière aux départements d'outre-mer et applicable lorsque la zone d'activité des établissements s'étend sur tout le territoire du département, le décret de création étant alors pris en Conseil d'Etat, après avis du conseil régional et du conseil général.

L'Assemblée nationale, dans le souci d'assurer le respect des choix d'urbanisme et de logement des collectivités locales, et, sans doute, d'éviter des contradictions entre leurs politiques et celle de l'Etat, a supprimé cet article.

En conséquence, le droit de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme continuera de s'appliquer dans les DOM, un régime spécifique étant, toutefois, prévu pour la Guyane.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan a donné un avis favorable au maintien de cette suppression.

#### *Article 24 bis (nouveau)*

### **Création d'un établissement public d'aménagement foncier en Guyane**

Cet article, inséré par l'Assemblée nationale, vise à créer, en Guyane, un établissement public d'aménagement foncier, afin de disposer d'un outil efficace dans le contexte de très forte pression foncière qui caractérise ce département.

Aux termes du dispositif adopté, cet établissement public cumulerait les compétences :

- d'un établissement public d'aménagement tel que défini par le code de l'urbanisme aux articles L.321-1 et suivants ;
- et d'une société d'aménagement régional telle que définie à l'article L.112-8 du code rural.

Votre commission vous présente une nouvelle rédaction de cet article qu'elle vous demande d'adopter.



**Article 25****Institution d'une taxe spéciale d'équipement perçue au profit des établissements publics d'aménagement**

Cet article introduit un nouvel article et une nouvelle section dans le code général des impôts.

Intitulée «Taxe spéciale d'équipement perçue au profit des établissements publics d'aménagement dans les départements d'outre-mer», cette section comporte un article 1609 B unique qui vise à créer une ressource propre pour les établissements publics d'aménagement constitués dans les départements d'outre mer en application des articles L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Compte tenu des modifications apportées par l'Assemblée nationale, cette taxe sera perçue :

- au profit de l'établissement public d'aménagement foncier de Guyane créé par l'article 24 bis du présent projet de loi ;
- au profit des établissements publics d'aménagement des autres DOM constitués selon les procédures de droit commun.

Cette taxe spéciale d'équipement présente les caractéristiques suivantes :

- son montant est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'établissement dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances ;

- sont assujetties à la taxe toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle dans les communes du champ de compétence de l'établissement ;

- sont exonérés de la taxe les organismes d'I.I.M., les sociétés immobilières d'économie mixte et les sociétés d'économie mixte locales, au titre des locaux d'habitation dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources, ainsi que les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux.

Cet article a été adopté par l'Assemblée nationale sous réserve de la rectification d'une erreur de référence.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan a donné un avis favorable à son adoption sans modification.

### *Article 26*

#### **Concessions et cessions des terres domaniales en Guyane**

Cet article tend à modifier le code du domaine de l'Etat dans ses dispositions particulières au domaine privé de l'Etat en Guyane, afin de permettre la concession et la cession d'immeubles domaniaux à l'établissement public d'aménagement foncier créé par l'article 24 bis (nouveau).

Le **paragraphe I A (nouveau)**, introduit par l'Assemblée nationale, modifie l'intitulé de la section I du chapitre III du titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat « Mise en valeur agricole des terres domaniales » en « Concession et cession pour l'aménagement et la mise en valeur agricole des terres domaniales ».

Le **paragraphe I B (nouveau)** insère un nouvel alinéa à l'article L.91-1 du code du domaine de l'Etat. Celui-ci prévoit, qu'en Guyane, les terres appartenant à l'Etat peuvent faire l'objet de concessions en vue de la culture et de l'élevage, puis, cinq ans après, de cessions gratuites. Le cessionnaire doit cependant s'engager à maintenir l'usage agricole des biens pendant trente ans (ce délai incluant la période probatoire). Le dispositif adopté par l'Assemblée nationale prévoit de réserver les décisions de concessions ou de cessions exclusivement à l'établissement public d'aménagement foncier créé par la présente loi, dans le but d'assurer une gestion plus rigoureuse, globale et efficace de ces dispositions.

Le **paragraphe I** modifie l'intitulé de la section II du chapitre III du titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat qui ne mentionne, aujourd'hui, que les concessions et cessions aux collectivités territoriales, afin de viser aussi l'établissement public d'aménagement foncier.

Le **paragraphe II** modifie le 3° de l'article 91-2 du même code qui prévoit que les immeubles domaniaux en Guyane, compris dans un plan d'occupation des sols opposable ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peuvent être cédés, gratuitement, aux communes en vue de constituer sur leur territoire des réserves

foncières à condition que les biens soient libres de toute occupation ou ne soient pas confiés en gestion à des tiers.

La disposition proposée vise à étendre cette faculté à l'établissement public d'aménagement foncier.

L'Assemblée nationale a apporté, à ce paragraphe, deux modifications.

Elle a, tout d'abord, prévu que, dans les zones urbaines, les cessions à l'EPA doivent faire l'objet d'un accord préalable de la commune concernée.

Elle a aussi renvoyé à un décret en Conseil d'Etat les conditions d'application du présent article.

Votre commission vous présente à cet article **trois amendements rédactionnels de coordination et un amendement** visant à permettre d'assortir les concessions et cessions de prescriptions particulières de préservation de l'environnement sanctionnées, en cas de non respect, par l'abrogation de l'acte de concession ou de cession.

Elle a donné un avis favorable à l'adoption de cet article ainsi modifié.

### *Article 27*

#### **Application des surloyers aux logements des sociétés d'économie mixte**

Cet article insère un nouvel article L.472-1-2 dans le chapitre relatif aux départements d'outre-mer du livre quatrième «habitations à loyer modéré» du code de la construction et de l'habitation.

L'article, ainsi inséré, tend à autoriser les sociétés d'économie mixte de construction constituées dans les départements d'outre-mer et les sociétés d'économie mixte locales à appliquer des surloyers aux locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution des logements.

Il convient de souligner, à cet égard, que les sociétés d'économie mixte jouent un rôle considérable dans les départements

d'outre-mer où elles construisent plus des deux tiers des logements sociaux.

Les barèmes déterminant les surloyers, établis par immeuble ou groupe d'immeubles en tenant compte de l'importance du dépassement, du loyer acquitté, du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer sera notifié au représentant de l'Etat dans le département et exécutoire à défaut d'opposition motivée dans le délai d'un mois.

L'Assemblée nationale a complété ce dispositif dérogatoire (dans la mesure où le code de la construction et de l'habitation n'autorise que les organismes d'I.H.M à percevoir des surloyers) en précisant que le surloyer pourrait être demandé dès la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Votre Commission des Affaires économiques et du Plan a donné un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

### *Article 28*

#### **Application de la réglementation relative à la transformation des logements**

Cet article complète l'article L.661-1 du code de la construction et de l'habitation afin de rendre applicables aux départements d'outre-mer les dispositions dudit code relatives à la transformation des logements.

Ces dispositions, dont la liste a été rectifiée par l'Assemblée nationale, comprennent :

- les articles L.631-7 à L.631-9 qui définissent le principe de l'interdiction du changement d'affectation des locaux d'habitation et les conditions auxquelles des dérogations peuvent être accordées ;

- les articles L.651-1, L.651-2 et L.651-4 qui fixent les sanctions encourues en cas d'infractions aux règles relatives à la transformation des logements.

Votre commission a donné un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

## **AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION**

### *Article 24 bis (nouveau)*

#### **Amendement**

Rédiger comme suit cet article :

Il est créé, dans le département de Guyane, un établissement public d'aménagement foncier compétent pour réaliser les missions définies aux articles L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et à l'article L.112-8 du code rural.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

### *Article 26*

#### **Amendement**

Dans le paragraphe I B (nouveau), remplacer les mots :

établissement public foncier d'aménagement

par les mots :

établissement public d'aménagement foncier

### **Amendement**

Rédiger comme suit le premier alinéa du paragraphe II :

II.- Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L.91-2 du code du domaine de l'Etat sont remplacés par les dispositions suivantes :

### **Amendement**

Au début du premier alinéa du texte proposé, par le paragraphe II, pour le 3° de l'article L.91-2 du code du domaine de l'Etat, remplacer les mots :

**établissement public foncier d'aménagement**

par les mots :

**établissement public d'aménagement foncier**

### **Amendement**

Après le troisième alinéa du texte proposé, par le paragraphe II, pour le 3° de l'article L.91-2 du code du domaine de l'Etat, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les concessions et cessions mentionnées au présent article peuvent faire l'objet de prescriptions particulières visant à préserver l'environnement. Le non respect de ces prescriptions peut entraîner l'abrogation de l'acte de concession ou de cession par le représentant de l'Etat dans le département. »