

N° 113

---

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1995-1996

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 décembre 1995.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer,*

Par M. Jean HUCHON,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, *président* ; Gérard Larcher, Henri Revol, Jean Huchon, Fernand Tardy, *vice-présidents* ; Gérard César, William Chervy, Jean-Paul Émin, Louis Minetti, Louis Moinard, *secrétaires* ; Louis Althapé, Alphonse Arzel, Mme Janine Bardou, MM. Bernard Barraux, Michel Bécot, Georges Berchet, Jean Besson, Claude Billard, Marcel Bony, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Gérard Braun, Dominique Braye, Michel Charzat, Marcel-Pierre Cleach, Roland Courteau, Désiré Debavelaere, Gérard Delfau, Fernand Demilly, Marcel Deneux, Rodolphe Désiré, Jacques Dominati, Michel Doublet, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Jean-Paul Emorine, Léon Fatous, Philippe François, Aubert Garcia, François Gerbaud, Charles Ginésy, Jean Grandon, Francis Grignon, Georges Guillot, Claude Haut, Mme Anne Heinis, MM. Pierre Hérisson, Rémi Herment, Bernard Hugo, Roger Husson, Bernard Joly, Edmond Laurent, Jean-François Le Grand, Félix Leyzour, Kléber Malécot, Jacques de Menou, Louis Mercier, Mme Lucette Michaux-Chevry, MM. Jean-Marc Pastor, Jean Pépin, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Jean Pourchet, Paul Raoult, Jean-Marie Rausch, Charles Revet, Roger Rigaudière, Roger Rinchet, Jean-Jacques Robert, Jacques Rocca Serra, Josselin de Rohan, René Rouquet, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Jacques Sourdille, André Vallet.

Voir le numéro :

Sénat : 394 (1994-1995).

---

Départements et territoires d'outre-mer.

## SOMMAIRE

	<i>Pages</i>
INTRODUCTION .....	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL .....	7
I. UNE SUCCESSION DE TEXTES CONTRADICTOIRES .....	7
II. UNE OCCUPATION PROGRESSIVE .....	8
A. ÉTENDUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PHÉNOMÈNE D'OCCUPATION DE LA ZONE .....	9
B. UN ÉTAT IMPUISSANT ? .....	10
C. LA VARIÉTÉ DES SITUATIONS DES OCCUPANTS DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES : LES INFORTUNES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ .....	11
D. LA PRISE EN COMPTE DÉFICIENTE DES BESOINS D'AMÉNAGEMENT .....	13
III. PRÉSENTATION DU PROJET DE LOI .....	13
A. DÉLIMITATION DES ESPACES URBAINS, DES SECTEURS OCCUPÉS PAR UNE URBANISATION DIFFUSE ET DES ESPACES NATURELS .....	14
B. MODALITÉS DE CESSION DES TERRAINS DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS .....	14
C. MODALITÉS D'AIDES AUX ACQUÉREURS DE TERRAINS OCCUPÉS AU TITRE DE LEUR HABITATION PRINCIPALE .....	16
D. GESTION DES ESPACES URBAINS ET DES ESPACES NATURELS .....	16
E. DISPOSITIONS TENDANT À MODIFIER LE CODE DE L'URBANISME .....	18
IV. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION .....	19
EXAMEN DES ARTICLES .....	21
• <i>Article premier</i> .....	21
• <i>Article L.89-1 du code du domaine de l'Etat</i> <b>Délimitation de l'étendue des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse</b> .....	21
• <i>Article L.89-2 du code du domaine de l'Etat</i> <b>Cession de terrains à titre gratuit</b> .....	22
• <i>Article L.89-3 du code du domaine de l'Etat</i> <b>Cession à titre onéreux de terrains affectés à un usage professionnel</b> .....	23
• <i>Article L.89-4 du code du domaine de l'Etat</i> <b>Cession à titre onéreux de terrains affectés à un usage d'habitation</b> .....	24
• <i>Article L.89-5 du code du domaine de l'Etat</i> <b>Gestion des espaces naturels</b> .....	25
• <i>Article additionnel après l'article L. 89-5 du code du domaine de l'Etat</i> <b>Exercice du droit de préemption en cas de revente du bien cédé</b> .....	26
• <i>Article L.89-6 du code du domaine de l'Etat</i> <b>Fixation des conditions d'application du chapitre par décret en Conseil d'Etat</b> .....	27
• <i>Article 2</i> <b>Octroi d'une aide exceptionnelle de l'Etat</b> .....	27

• <b>Article 3</b> Création des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques.....	29
• <b>Article 4</b> Mission des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques.....	30
• <b>Article 5</b> Organisation des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques.....	31
• <b>Article 6</b> Détermination des ressources des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques.....	31
• <b>Article 7 Article 1609 C du CGI</b> Création d'une taxe spéciale d'équipement perçue au profit de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques de la Guadeloupe.....	32
• <b>Article 8 Article 1609 D du code général des Impôts</b> Création d'une taxe spéciale d'équipement perçue au profit de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques de la Martinique.....	34
• <b>Article 9</b> Modifications apportées au code de l'urbanisme.....	34
• <b>Article L.156-3-I du code de l'urbanisme</b> Préservation des plages, espaces boisés, jardins publics et parties restées naturelles.....	35
• <b>Article L.156-3-II du code l'urbanisme</b> Affectation des secteurs déjà équipés et occupés.....	35
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	39
<b>ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF</b> .....	53
• Code rural, Livre II, Protection de la nature Titre IV, Espaces naturels.....	53
• Loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux.....	55



Mesdames,

Messieurs,

Les problèmes posés par la situation des 30.000 habitants de la Guadeloupe et de la Martinique qui vivent dans la zone littorale dite des « cinquante pas géométriques » ont attiré l'attention du précédent Gouvernement sur une bande littorale qui comme cela a été relevé, concentre pratiquement tous les enjeux du développement des îles.

C'est dans ce contexte qu'en 1993, le ministre chargé des départements et territoires d'outre-mer a confié à une mission interministérielle la rédaction d'un rapport sur le sujet<sup>1</sup>.

Cette mission interministérielle, présidée par M. Rosier, a examiné, notamment avec les services et les élus locaux de Guadeloupe et de la Martinique, les mesures de nature à concilier :

- les intérêts de l'État propriétaire ;
- la protection du littoral ;
- le développement économique ;
- les intérêts des occupants sans titre.

Elle a analysé le régime juridique et la situation économique et sociale actuelle de la zone des « cinquante pas géométriques » qui résulte d'une longue évolution historique et d'une succession de textes contradictoires.

Le présent projet de loi tend à définir, à partir des enseignements de ce rapport, un dispositif législatif de nature à résoudre les problèmes posés actuellement par l'occupation mal maîtrisée de cette zone.

---

<sup>1</sup> Ministère des DOM-TOM, *Rapport sur la zone des cinquante pas géométriques* par M. ROSIER, Président de la mission interministérielle, conseiller maître à la cour des comptes, septembre 1994, 40 p.



## EXPOSÉ GÉNÉRAL

### I. UNE SUCCESSION DE TEXTES CONTRADICTOIRES

Pour protéger les rivages des Antilles on a créé, sous l'ancien régime, une zone dite « des cinquante pas du roi », qui constituait une réserve domaniale parallèle au rivage destinée à la défense des îles, à l'avitaillement et à l'entretien des navires et aux communications. Cette zone dont l'appellation a varié au fil du temps existe aujourd'hui non seulement en Guadeloupe, en Martinique, mais aussi à La Réunion et en Guyane.

L'article L.86 du code du domaine de l'État la définit ainsi :

*« La réserve domaniale dite « des cinquante pas géométriques » est constituée par une bande de terrain déjà délimitée dans le département de la Réunion et présentant, dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane française et de la Martinique, une largeur de 81,20 mètres comptée à partir de la limite du rivage de la mer tel qu'il a été délimité en application de la législation et de la réglementation relatives à la délimitation du rivage de la mer. »*

La situation juridique de cette réserve domaniale a varié depuis l'Ordre royal de 1704 qui délimita cette bande de terre. L'article 34 § 2 d'une ordonnance organique du 22 juin 1827 réaffirma l'inaliénabilité de la zone, laquelle appartient, sous le régime colonial, au domaine public national.

A la Réunion, la situation des occupants sans titres fut résolue notamment par la publication d'un décret du 13 janvier 1922 qui permit la délivrance de titres de propriété aux occupants<sup>1</sup>. En Guyane, le problème de l'occupation sans titre des rivages ne se posa pas. En revanche la situation perdura à la Martinique et à la Guadeloupe, malgré la publication du décret

---

<sup>1</sup> Cf. P.E. LUCE, « La réserve domaniale dite des « cinquante pas géométriques », dans, *l'Actualité juridique droit administratif*, 20 avril 1982, p. 238.

n° 55.885 du 30 juin 1955. Ce texte institua une procédure de déclassement afin d'intégrer la zone au **domaine privé** de l'État, ce qui permettait en principe de vendre à certains occupants des parcelles de celle-ci, et de faire jouer au bénéfice d'autres occupants les dispositions des articles 2262 et 2265 du code civil, relatives à la prescription acquisitive. Mais, faute d'un arrêté portant clôture des opérations de délimitation, le délai de la prescription acquisitive ne fut jamais ouvert.

La loi « littoral » tenta, à son tour de résoudre le problème posé par l'occupation sans titre qui se développait dans la zone. L'article L.87 du code du domaine de l'État qui résulte de l'article 37 de la loi n°86-2 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi « littoral » réintégra la zone des cinquante pas géométriques dans le **domaine public maritime** de l'État. Ce texte tendait à la fois à protéger les espaces naturels et à faciliter la cession aux communes et aux particuliers. C'est pourquoi il prévoyait que les terrains situés dans la zone des cinquante pas géométriques pourraient, dans des conditions strictes, être déclassés au profit de communes ou d'occupants de bonne foi.

## II. UNE OCCUPATION PROGRESSIVE

La zone des cinquante pas géométriques fut peu à peu investie par des occupants publics et privés ayant pour caractéristique commune d'être dépourvus de tout titre de propriété, mais également par des personnes ayant obtenu une autorisation de s'installer par arrêté du gouverneur.

Ce mouvement d'occupation débuta à une époque reculée.

Dès la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle, les marins, les réparateurs de navires, les menuisiers avaient été autorisés par le roi à se loger sur la bande côtière avec leurs familles. Puis les grand propriétaires fonciers exploitant la canne à sucre, le café et la banane ont toléré une telle occupation, au bénéfice des employés de leurs domaines. Ce mouvement séculaire s'est renforcé, au vingtième siècle du fait de l'exode rural et de la pénurie de logements sociaux.

### **A. ÉTENDUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PHÉNOMÈNE D'OCCUPATION DE LA ZONE**

Selon le rapport de la mission interministérielle, une grande partie des terrains occupés sont situés dans le centre ville des communes concernées, et supportent des bâtiments publics et privés de toute nature, des voies de circulation, des places, des cimetières, ou à proximité du centre-ville « [...] là où la squattérisation est la plus forte. »<sup>1</sup> En outre, l'occupation concerne parfois des zones naturelles ou des parcelles confiées à la gestion de l'Office national des forêts (ONF).

Selon les services de la direction départementale de l'équipement (DDE), le nombre de cas d'occupation, toutes catégories d'occupants confondus, avoisine 15.000 en Martinique et 12.000 en Guadeloupe. Le phénomène de squattérisation ne touche pas les deux autres départements d'outre-mer où existe la zone des cinquante pas géométriques.

La situation de la zone des cinquante pas géométriques est différente dans chacun des deux départements touchés par la « squattérisation », à savoir, la Guadeloupe et la Martinique.

L'État dispose, au total, de 7.770 hectares au titre de la zone des cinquante pas géométriques, dont 4.263 en Guadeloupe et 3516 en Martinique. Le domaine public y est préservé dans 86 % de la superficie en Guadeloupe et 84 % en Martinique. Le problème de l'occupation sans titres concerne 1.655 hectares en Guadeloupe (38,8 % de la zone dans ce département) et 563 hectares (soit 16% de la zone) en Martinique.

Ces données sont reprises dans les tableaux<sup>2</sup> reproduits ci-dessous :

---

<sup>1</sup> Rapport précité p.18.

<sup>2</sup> Source : rapport précité p.19-20.

**STATUT FONCIER DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES**

**EN GUADELOUPE**

Statut foncier	Superficie (ha)	Part de la superficie totale (en %)
Parcelles affectées au service de l'État (hors ONF)	18	0,4
Parcelles en gestion ONF	1.502	35,2
Parcelles vendues à des particuliers	514	12,1
Parcelles ayant fait l'objet de titres validés	74	1,8
Parcelles en zone naturelle éventuellement mises à disposition du Conservatoire du littoral	500	11,7
Parcelles disponibles pour les cessions ou conventions, partiellement occupées	1655	38,8
<b>Total</b>	<b>4263</b>	<b>100</b>

**STATUT FONCIER DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES**

**EN MARTINIQUE**

Statut foncier	Superficie (ha)	Part de la superficie totale (en %)
Parcelles affectées au service de l'État (hors ONF)	261	7,4
Parcelles en gestion ONF	2044	58,1
Parcelles vendues à des particuliers	545	15,5
Parcelles ayant fait l'objet de titres validés	3	0,1
Parcelles en zone naturelle éventuellement mises à disposition du Conservatoire du littoral	100	2,9
Parcelles disponibles pour les cessions ou conventions, partiellement occupées	563	16,0
<b>Total</b>	<b>3516</b>	<b>100</b>

**B. UN ÉTAT IMPUISSANT ?**

Selon le rapport Rosier, l'insuffisance des moyens mis à la disposition des directions départementales de l'Équipement (DDE) et des directions départementales des services fiscaux (DSF) les laisse dans l'impossibilité de gérer efficacement la zone, dont l'étendue n'a pas permis de réaliser une délimitation intégrale. De plus, l'insuffisance des moyens empêche l'administration de contrôler le phénomène de « squattérisation

progressive »<sup>1</sup>. Au surplus, les services de l'Etat ne peuvent pas traiter les demandes d'autorisation d'occupation ou de déclassement et de cession. Alors que la commission des cinquante pas géométriques de Martinique peut instruire environ 600 demandes de cession par an, elle est saisie de 1800 demandes. Les conséquences de cette impuissance à juguler le phénomène d'occupation sont préjudiciables à la bonne administration des DOM.

Les services de l'État sont démobilisés devant l'ampleur des problèmes à résoudre : les contraventions de grande voirie qui sanctionnent les atteintes portées au domaine public ne sont plus établies, les notifications de décisions ne sont plus effectuées par la police, tandis que les décisions de justice portant expulsion ne sont pas exécutées, « en raison du rôle de soupape de sûreté sociale reconnu à la zone des cinquante pas géométriques »<sup>2</sup>. Les perspectives d'avenir ne sont guère plus encourageantes. Les moyens dont dispose actuellement l'administration (DDE, DSF, direction départementale de l'agriculture et de la forêt, DDAF), seraient certainement insuffisants pour faire face à la charge de travail occasionnée par la mise en oeuvre des dispositions de la loi « littoral ». Ainsi, la passation de conventions avec les communes, au rythme de 5 à 6 par an semble devoir nécessiter environ 5 ans.

### ***C. LA VARIÉTÉ DES SITUATIONS DES OCCUPANTS DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES : LES INFORTUNES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ***

Le décret n°55-885 prévoyait que les délais de prescription qui résultent des articles 2262 et 2265 du code civil, ne courraient qu'à compter de la date de clôture des opérations de délimitation de la zone. Or, l'arrêté ministériel portant clôture des opérations de délimitation ne vit jamais le jour, si bien que les occupants de parcelles de la zone des cinquante pas géométriques ne furent pas en mesure de faire jouer la prescription acquisitive<sup>3</sup>.

Rappelons que la loi « littoral », en modifiant les articles L.87 et L.89 du code du domaine de l'État, rend possible le déclassement de terrains dans deux cas :

- en vue de leur cession aux occupants de bonne foi, lorsque ces terrains ne sont plus utiles à la satisfaction d'intérêts publics. Cependant

---

<sup>1</sup> Rapport précité p.9.

<sup>2</sup> Rapport précité p.10.

<sup>3</sup> Rapport précité p.6.

l'article R 165 du code du domaine de l'État a restreint cette faculté aux terrains occupés en vertu d'un titre administratif de jouissance, ou sur lesquels les constructions ont été édifiées antérieurement à 1986.

- en vue de leur cession aux communes si les terrains sont compris dans un périmètre géré par celles-ci en vertu d'une convention passée en application de l'article L.51-1 du code du domaine de l'État, pour y procéder à des opérations d'aménagement.

Une « situation inextricable » résulte de la succession des strates législatives, pour plusieurs catégories d'occupants. On distingue en effet notamment parmi eux : <sup>1</sup>

- les collectivités locales, occupants publics ;
- les particuliers occupants d'avant 1955 dont les titres n'ont pas été validés dans le délai d'un an institué par le décret de 1955;
- les occupants installés entre 1955 et 1986, qui bénéficient du régime prévu par l'article R.165 du code du domaine de l'État : ils peuvent obtenir la cession des terrains à condition de les avoir occupés en vertu d'un titre administratif de jouissance tel qu'un bail ou une convention ;
- les occupants installés après 1986, qui sont des occupants sans titre.

La situation des occupants installés avant 1955 mais dont les titres n'ont pas été validés dans le délai d'un an prévu par le décret du 30 juin 1955, est particulièrement difficile. Ils ne sont pas juridiquement propriétaires puisque leurs titres n'ont pas été validés en 1955 et qu'ils n'ont pu, malgré l'ancienneté de leur occupation, faire jouer la prescription acquisitive.

On observe, en outre, que les occupants sans titre des terrains de la zone des cinquante pas ne peuvent ni les diviser, ni les céder, ni les transmettre à leurs ayants droits, ni les mettre en gage, alors même qu'ils acquittent des impôts tels que les droits d'enregistrement lors de mutations qui ne sont, au demeurant pas opposables à l'Etat.

---

<sup>1</sup> On notera qu'à la Réunion la situation des occupants sans titre fut réglée par le décret du 13 janvier 1922 et qu'en Guyane le problème de l'occupation sans titre de la zone des cinquante pas ne se pose pas.

#### **D. LA PRISE EN COMPTE DÉFICIENTE DES BESOINS D'AMÉNAGEMENT**

Le rapport de la mission interministérielle souligne l'absence de politique d'aménagement des communes, le caractère ponctuel des opérations réalisées, qu'il met en relation avec la lenteur de l'établissement des schémas d'aménagement régional en Guadeloupe et en Martinique, et la fréquence des transformations des plans d'occupation des sols (POS). De même, l'établissement de schémas de mise en valeur de la mer connaît des difficultés.

L'application de la « loi littoral » rend plus aigus les problèmes d'aménagement, du fait notamment de l'existence de parcelles non occupées ou « dents creuses » et de parcelles récemment « squattées » ou encore de la nécessité de résorber l'habitat insalubre.

### **III. PRÉSENTATION DU PROJET DE LOI**

Compte tenu des difficultés posées par la situation des occupants de la zone dite des cinquante pas géométriques, le Gouvernement a décidé de déposer le projet de loi qui est soumis à votre examen. Ce projet tend à insérer un chapitre premier bis « Dispositions spéciales aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique » au titre IV du livre IV du code du domaine de l'État.

Ce texte vise, tout d'abord, à améliorer la situation des habitants en leur permettant d'acheter les terrains sur lesquels ils résident. Il tend ensuite à assurer l'aménagement des zones, grâce à la création d'une agence publique dans chacun des départements. Il tend enfin à faciliter le développement économique de la zone dite des cinquante pas géométriques.

La délimitation des zones urbaines et des espaces naturels au sein de la zone dite des cinquante pas géométriques, délimitation qui est prévue au premier alinéa du projet de loi précité, constitue le préalable à ces réformes.

**A. DÉLIMITATION DES ESPACES URBAINS, DES SECTEURS OCCUPÉS PAR UNE URBANISATION DIFFUSE ET DES ESPACES NATURELS**

Dans la mesure où les espaces urbains, les secteurs occupés par une urbanisation diffuse et les espaces naturels doivent faire l'objet d'un traitement distinct, compte tenu de leurs caractéristiques propres, le projet de loi prévoit que le préfet procédera, tout d'abord, à la délimitation de ces différentes zones.

Puis il pourra être procédé au déclassement des terrains afin de permettre leur vente.

Le projet de loi ouvre, en effet, la possibilité de céder certains terrains aux occupants. Cette cession pourra s'effectuer, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux.

**B. MODALITÉS DE CESSION DES TERRAINS DE LA ZONE DES CINQUANTE PAS**

La loi « littoral » a réintégré la zone des cinquante pas géométriques dans le domaine public. Celle-ci se trouve, par conséquent, protégée d'une façon spécifique, étant à la fois inaliénable et imprescriptible.

De nombreuses personnes auraient souhaité que la zone fût cédée à ses occupants, à titre gratuit. Or, le principe d'égalité des citoyens fait obstacle à la cession du domaine public à titre gratuit à des personnes privées. Comme le releva le Conseil constitutionnel dans une décision n° 86-207 des 25 et 26 juin 1986 relative à la loi autorisant le Gouvernement à prendre certaines mesures d'ordre économique et social, « la constitution s'oppose à ce que des biens [...] faisant partie des patrimoines publics soient cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leur valeur. », cette règle découlant du principe d'égalité des citoyens précédemment évoqué.

Se conformant à cette jurisprudence constitutionnelle, le projet de loi prévoit d'une part une cession à titre gratuit au profit des communes et d'autre part une cession à titre onéreux consentie aux particuliers.

Le projet de loi envisage donc deux modalités de cession.

● **La cession à titre gratuit** pourra être consentie par l'État, après déclassement :

- aux communes ;
- aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opération d'habitat social.

Des conditions strictes sont cependant posées pour la cession à titre gratuit par l'article premier du projet de loi, qui prévoit que cette cession ne peut concerner que des terrains situés dans des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse et qu'elle doit avoir pour but la réalisation d'opérations d'aménagement à des fins d'utilité publique, par la commune ou la réalisation par les organismes compétents d'opérations d'habitat social. Cette cession ne concerne donc pas les zones naturelles.

Les terrains cédés reviendront dans le patrimoine de l'État s'ils n'ont pas été utilisés dans un délai de dix ans, à compter de la date de cession, conformément à l'objet qui a justifié celle-ci.

● **La cession à titre onéreux**, moyennant un prix égal à la valeur vénale des terrains, ne serait possible que pour les seuls terrains situés dans les espaces urbains et secteurs occupés par une urbanisation diffuse.

Elle ne pourra donc pas se réaliser dans les espaces naturels.

La cession à titre onéreux pourra être opérée, quant à elle, au profit :

- des occupants qui y ont édifié ou fait édifier des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel (article L.89-3 du code du domaine de l'État) ;

- des personnes ayant édifié ou fait édifier, avant le 1er janvier 1995 ou leurs ayants-droits, des constructions à usage d'habitation qu'elles occupent à titre principal ou qu'elles donnent à bail en vue d'une occupation principale (article L.89-4, alinéa 2 du code du domaine de l'État) ;

- à défaut d'identification des personnes mentionnées à l'article L.89-4, alinéa 2, aux occupants de constructions affectées à leur habitation principale (article L.89-4, alinéa 3 du code du domaine de l'État).

**C. MODALITÉS D'AIDES AUX ACQUÉREURS DE TERRAINS OCCUPÉS  
AU TITRE DE LEUR HABITATION PRINCIPALE**

Le projet de loi crée un mécanisme d'aide aux personnes qui achètent des terrains dans les conditions fixées à l'article L.89-4 précité, aux seules fins d'habitation.

Il ne prévoit pas, en revanche, d'aide pour les acquisitions de biens destinés à usage professionnel.

L'aide serait modulée en fonction des ressources de l'acquéreur et de l'ancienneté de l'occupation. Il apparaît, en effet, souhaitable de faire en sorte que des personnes installées depuis plusieurs dizaines, voire centaines d'années, qui n'ont pas pu faire jouer la prescription acquisitive, puissent bénéficier d'une aide spécifique.

Afin de préserver les droits de l'État, le projet de loi prévoit, que l'aide lui sera reversée si un bien déclassé faisait l'objet d'une vente dans un délai de 10 ans. En outre, une hypothèque sera prise sur le bien pour assurer le reversement du montant de l'aide en cas de revente.

Ces dispositions permettent donc de respecter le principe d'égalité et la nécessité de procéder à des cessions pour stabiliser la situation des occupants, dans un but d'intérêt général.

**D. GESTION DES ESPACES URBAINS ET DES ESPACES NATURELS**

La démarche du Gouvernement tend à assurer un développement harmonieux de la zone et à en organiser l'aménagement. A cette fin, le projet de loi met en place une « Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone », dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique. Quant à la gestion des espaces naturels, elle sera confiée dans les deux départements précités, aux termes de l'article L-89-5 du code du domaine de l'État, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou, à défaut, à une collectivité territoriale.

**● Les agences pour la mise en valeur des espaces urbains**

La création des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques résulte de la volonté d'assurer la

cohérence de la politique d'aménagement de ces zones par la création d'un opérateur unique pour chaque département, qui disposerait entre autres, de ressources provenant du produit des cessions à titre onéreux.

Les deux agences, établies l'une en Guadeloupe, l'autre en Martinique auront pour mission :

- d'établir un programme d'équipement des terrains relevant de leur compétence

- d'émettre un avis sur les projets de cessions effectués à titre gratuit ou à titre onéreux.

Les agences créées pour dix ans dans chacun des départements seront constituées sous la forme d'établissements publics (article 3), dont le conseil d'administration comprendra des représentants de l'État, des collectivités territoriales et des personnalités qualifiées compétentes en matière d'urbanisme et de connaissance du littoral. Le directeur de l'agence sera nommé par décret du premier ministre.

Les ressources des agences seront constituées par des subventions des collectivités locales, des redevances d'occupation du domaine public de l'État, le produit des cessions et le produit d'une taxe spéciale d'équipement créée par les articles 7 et 8 de la loi. Le montant de cette taxe sera arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'agence et réparti entre 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 dont une partie du territoire est comprise dans le champ de compétence de l'agence.

#### ● **Le conservatoire du littoral et la gestion des espaces naturels**

Les espaces naturels seront, après délimitation, remis gratuitement au Conservatoire du littoral, qui en assurera la gestion dans les conditions prévues aux articles L.243-1 à L.243-10 du code rural, à l'instar du patrimoine géré par le conservatoire.

Il apparaît que ce système permet d'assurer la prééminence des objectifs d'intérêt général et la cohérence des opérations d'aménagement.

**E. DISPOSITIONS TENDANT À MODIFIER LE CODE DE L'URBANISME**

Outre les dispositions spécifiques à la Guadeloupe et à la Martinique, contenues aux articles 1 à 8, le projet de loi tend à clarifier les dispositions du code de l'urbanisme pour tous les départements d'Outre-Mer.

A cette fin, l'article 9 du projet précité propose une nouvelle rédaction de l'article L.156.3 du code de l'urbanisme, dont le paragraphe I tend à préserver certaines zones, et le paragraphe II vise à permettre une meilleure exploitation d'autres parties de la zone dite des cinquante pas géométriques dans l'ensemble des DOM.

L'article 9 précité tend tout d'abord à apporter une modification d'ordre purement rédactionnel au paragraphe I de l'article L.563 du code de l'urbanisme. Ce dernier tend à préserver, dans les parties urbanisées de la zone des cinquante pas, les terrains à usage :

- de plage,
- d'espaces boisés,
- de parcs ou de jardins publics,
- les parties restées naturelles, sauf si un intérêt public exposé au POS justifie une autre affectation.

L'article 9 tend également à une nouvelle rédaction de l'article L.156-3-II du code de l'urbanisme. En effet, certaines dispositions du code de l'urbanisme limitent actuellement le développement des activités économiques dans la bande littorale des départements d'outre-mer.

La nouvelle rédaction de l'article L.156-3-II du code de l'urbanisme tend, d'une part, à ouvrir la possibilité d'affecter des secteurs de la zone des cinquante pas géométriques à :

- des services publics ;
- des équipements collectifs ;
- des opérations de réaménagement de quartiers ;
- des opérations de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre ;
- des commerces ;
- des structures artisanales ;

- des équipements touristiques et hôteliers,

- et à « toute autre activité économique dont la localisation a proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime ».

Le texte prévoit, au surplus, que des mesures compensatoires devront être prises pour permettre le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.

En outre, il institue une servitude de passage perpendiculaire et une servitude de passage longitudinale par rapport au rivage (article L.156-3-II, alinéa 2), afin de permettre la circulation le long du rivage.

\*

\* \*

#### **IV. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION**

Votre commission, qui a procédé à l'examen du projet de loi lors de sa réunion du 5 décembre 1995, en a approuvé l'économie générale.

Préoccupée par la complexité des régimes juridiques qui se sont succédés pour régler les problèmes posés par l'occupation de la zone des 50 pas ; elle s'est déclarée favorable aux modalités retenues pour les résoudre.

Elle a porté son attention sur les risques de spéculation que sont susceptibles d'entraîner les transactions faisant suite à cette remise en ordre.

C'est pourquoi, sur proposition du rapporteur, elle vous propose d'assortir le dispositif, qui impose déjà aux bénéficiaires des cessions un certain nombre de sanctions, en cas de revente, dans les dix années suivant l'acquisition, d'un droit de préemption au profit de l'Etat sur les parcelles qui seraient revendues dans ce délai.

Sur proposition du rapporteur, la commission a également souhaité faire bénéficier les occupants à usage professionnel du même régime d'aide de

l'Etat que les occupants de locaux à usage d'habitation. En effet, beaucoup de personnes dotées de revenus modestes exercent leur activité professionnelle sur la zone des 50 pas géométriques et ne pourraient acquérir les lots correspondants sans cette aide.

S'agissant de cette aide qui sera proportionnée aux revenus et à l'ancienneté de l'occupation, la commission a souhaité la moduler également en fonction du nombre de personnes appartenant au foyer fiscal de l'acquéreur.

Enfin, votre commission s'est inquiétée des conditions dans lesquelles cette réforme pourrait être mise en oeuvre, compte tenu de la lourdeur prévisible des opérations de déclassement et de la faiblesse actuelle des moyens dont dispose l'administration.

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier*

#### **Chapitre premier bis du titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat.**

Cet article tend à insérer au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (partie législative) un chapitre premier bis intitulé :

#### ***Dispositions spéciales aux départements de la Guadeloupe et de la Martinique.***

Ce chapitre comprendra six articles (L.89-1 à L.89-6) regroupant les dispositions relatives à la délimitation des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, à la cession des terrains, à la remise des espaces naturels au conservatoire du littoral.

### *Article L.89-1 du code du domaine de l'Etat*

#### **Délimitation de l'étendue des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse**

Cet article propose de confier au préfet la mission de « constater » l'existence et de fixer la délimitation :

- des espaces urbains ;
- des secteurs occupés par une urbanisation diffuse ;
- des espaces naturels ;

dans la zone « comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques », définie à l'article L 87 du code du domaine de l'Etat.

Cet article répond au besoin de clarifier l'affectation des terrains et d'élaborer une cartographie faisant l'inventaire des terrains, besoin exprimé dans le rapport Rosier.

On notera que le rapport Rosier recommandait cette nécessaire clarification que votre commission approuve. Toutefois, le projet de loi ne précise pas selon quelles modalités le préfet opérera le constat en vue de la délimitation des zones.

Cette opération lourde et délicate ne doit prêter à aucune confusion pour éviter les contentieux ultérieurs.

Aussi votre commission souhaite-t-elle que la délimitation soit effectuée par arrêté préfectoral, afin d'éviter toute ambiguïté. Tel est l'objet de l'**amendement** qu'elle vous présente.

Votre commission vous demande d'**adopter** cet article ainsi **modifié**.

*Article L.89-2  
du code du domaine de l'Etat*

**Cession de terrains à titre gratuit**

Cet article tend à autoriser l'Etat à céder des terrains appartenant à son domaine maritime, situés dans la zone « comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques », précitée.

Cette cession serait consentie gratuitement aux communes et aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.

Cependant cette cession ne pourrait intervenir que dans des conditions strictes :

- elle supposerait le déclassement préalable de ces terrains ;

- elle ne pourrait intervenir que dans des « espaces urbains » ou dans des « secteurs occupés par une urbanisation diffuse » ;

- elle devrait avoir pour but la réalisation d'opérations d'aménagement à des fins d'utilité publique par la commune, ou la réalisation d'opérations d'habitat social « par des organismes compétents ».

En outre, le présent article introduit un correctif à la gratuité.

Lorsque l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques, dont la création est proposée par l'article 3 du projet de loi, aura réalisé des aménagements sur ces terrains, la cession pourra s'effectuer au prix « correspondant au coût des aménagements réalisés et financés par l'agence ».

Enfin, l'alinéa 5 de cet article dispose que si, dans un délai de dix ans à compter de la date de la cession, les terrains n'avaient pas été utilisés conformément à l'objet qui a justifié la cession, les terrains cédés reviendraient dans le patrimoine de l'Etat, celui-ci étant tenu de rembourser le coût des aménagement réalisés.

Votre commission approuve l'économie générale de cet article, qu'elle vous demande d'**adopter** sans modification.

*Article L.89-3  
du code du domaine de l'Etat*

**Cession à titre onéreux de terrains affectés à un usage professionnel**

Cet article tend à stabiliser la situation des occupants à titre professionnel des « espaces urbains » et des « secteurs occupés par une urbanisation diffuse » de la zone des cinquante pas géométriques. Il prévoit qu'après déclassement, les terrains actuellement occupés sans titre pourront être vendus aux personnes y ayant édifié ou fait édifier avant le 1er janvier 1995 des constructions à usage professionnel.

Le prix de vente des terrains sera calculé d'après les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé, comme en dispose l'article R. 165 du code du domaine de l'Etat.

L'estimation des biens cédés sera fonction de leur valeur vénale au jour du transfert de propriété. Or, les délais d'instruction des demandes de cession peuvent atteindre plusieurs années, si bien que le prix du bien au jour du transfert de propriété pourra s'avérer beaucoup plus élevé que celui résultant d'une évaluation au jour du dépôt de la demande.

Votre commission estime nécessaire d'éviter que les acquéreurs ne supportent l'incidence financière d'éventuelles lenteurs administratives. Aussi, souhaite-t-elle que l'évaluation soit effectuée au jour du dépôt de la demande.

Elle vous présente un **amendement** en ce sens et vous demande d'**adopter** cet article ainsi **modifié**.

*Article L.89-4  
du code du domaine de l'Etat*

**Cession à titre onéreux de terrains affectés à un usage d'habitation**

Cet article a pour objet de permettre, après déclassement, l'acquisition des terrains situés dans les « espaces urbains » et des « secteurs occupés par une urbanisation diffuse » par les personnes qui y ont fait édifier des constructions à usage d'habitation, ainsi que par les personnes qui occupent des constructions qu'ils n'ont pas construites ou fait construire.

Les personnes ayant fait édifier des constructions à usage d'habitation avant le 1er janvier 1995, qui les occupent à titre principal ou les donnent à bail en vue d'une occupation à titre principal, ou leurs ayants droits, pourront les acheter.

L'article L. 89-4 propose également que les personnes qui occupent des constructions qu'elles n'ont ni construites ni fait construire puissent acquérir les terrains sur lesquels, ces constructions sont édifiées « à défaut d'identification des personnes qui y ont construits ou fait construire des habitations ».

Le prix de vente des terrains est calculé d'après les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé, c'est-à-dire au jour du transfert de propriété, comme en dispose l'article R. 165 du code du domaine de l'Etat.

Afin d'éviter que l'acquéreur ne supporte la charge financière d'éventuelles lenteurs administratives, il est nécessaire de fixer la date de l'évaluation du bien au jour du dépôt de la demande, tout comme pour les cessions de terrains affectés à usage professionnel visées à l'article précédent.

Votre commission vous présente un **amendement** en ce sens et vous demande d'**adopter** cet article ainsi **modifié**.

*Article L.89-5  
du code du domaine de l'Etat*

**Gestion des espaces naturels**

Cet article propose que les « espaces naturels » délimités par le préfet soient remis au conservatoire de l'espace littoral. Ce dernier les gèrera, comme le reste de son patrimoine, dans les conditions prévues aux articles L.243-1 à L.243-10 du code rural.

Si le conservatoire du littoral refusait de gérer ces espaces, ceux-ci pourraient être « confiés en gestion » à une collectivité territoriale, en vertu d'une convention de gestion dont le régime résulte de l'article 51-1 du code du domaine de l'Etat, après accord du conservatoire du littoral. L'article 51-1 précité permet notamment que la convention « [...] habilit[e] le gestionnaire à accorder des autorisations d'occupation et à consentir des locations ».

Sous réserve d'un **amendement** rédactionnel, votre commission vous demande d'**adopter** cet article.

*Article additionnel après  
l'article L. 89-5  
du code du domaine de l'Etat*

**Exercice du droit de préemption en cas de revente du bien cédé**

Votre commission s'est préoccupée d'une part des risques de spéculation que peuvent engendrer les cessions effectuées sur la zone des cinquante pas, après déclassement, et d'autre part de la pression foncière qui pourrait résulter de la réforme.

L'accroissement subit du prix des terrains pourrait faire peser sur leurs occupants une pression telle qu'il leur serait difficile de résister à des offres d'achat qui bien qu'alléchantes, auraient un « effet d'éviction », quelque soit l'attachement des occupants pour cette terre

Afin de prévenir d'éventuelles dérives, il vous est proposé d'instituer un droit de préemption en faveur de l'Etat, au prix où s'est effectuée la cession après déclassement, majoré du coût des aménagements réalisés par le propriétaire et de l'indice du coût de la construction.

Ce droit de préemption serait ouvert durant un délai de dix ans après l'achat initial.

Toutefois, afin de ne pas faire peser une trop lourde incertitude sur la situation des vendeurs, l'Etat n'aurait la possibilité d'exercer son droit de préemption que dans un délai de six mois après la revente.

Tel est l'objet de cet **article additionnel** que votre commission vous propose d'**adopter**.

*Article L.89-6*  
*du code du domaine de l'Etat*

**Fixation des conditions d'application du chapitre par décret  
en Conseil d'Etat**

Cet article précise qu'un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application du chapitre premier bis du code du domaine de l'Etat.

Ce décret devra notamment déterminer les modalités pratiques d'application de l'article premier telles que les modalités de déclassement, de cession, de gestion des espaces naturels. Il aura également à fixer les modalités d'octroi de l'aide, à établir un barème en fonction des ressources de l'acquéreur et de l'ancienneté de l'occupation, ainsi que les procédures de dépôt des demandes et d'instructions des dossiers.

Il ne faudrait pas que l'absence de publication dans un délai raisonnable d'une mesure réglementaire d'application, fasse échec à la réforme, à l'image de ce qui s'est passé après la parution du décret de 1955.

Sous réserve de cette observation, votre commission vous demande d'**adopter** le présent article, sans modification.

Sous réserve de ces observations et des amendements qu'elle vous soumet, votre commission vous demande d'adopter **l'ensemble de l'article premier ainsi complété.**

*Article 2*

**Octroi d'une aide exceptionnelle de l'Etat**

Compte tenu de la modicité des ressources de nombreux occupants de la zone précitée susceptibles d'y acheter des terrains afin d'y résider, il apparaît souhaitable que l'Etat leur attribue une aide exceptionnelle. Le présent article dispose qu'une telle aide pourrait être versée dans les conditions prévues par la loi de finances.

Cette aide ne serait attribuée que pour réaliser des cessions visées à l'article L.89-4 précité, c'est-à-dire, aux fins d'habitation et non pour les constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel. Elle ne concernerait que les terrains situés dans les espaces urbains et dans les secteurs à urbanisation diffuse, et ne serait versée qu'au profit des personnes ayant fait édifier avant le 1er janvier 1995 des constructions à usage d'habitation principale, ou de leurs ayants droit, ou aux occupants des habitations existantes.

L'aide serait déterminée dans les conditions prévues par la loi de finances en prenant en compte :

- les ressources de l'acquéreur,
- l'ancienneté de l'occupation.

Si une mutation totale ou partielle à titre onéreux du bien intervenait dans un délai de dix ans à compter de la date de l'acte ayant donné lieu à l'attribution de l'aide, le montant de celle-ci devrait être reversé à l'Etat, avec constitution d'une hypothèque légale au profit du Trésor, l'inscription de cette hypothèque serait requise par le receveur des impôts, lors de la publication à la conservation des hypothèques de l'acte de cession par l'Etat. Cette hypothèque garantirait le reversement de l'aide à l'Etat en cas de vente.

En outre la cession, l'inscription et la radiation de l'hypothèque légale ne donneraient lieu à aucune indemnité ou perception d'impôts, droits ou taxes.

Votre commission approuve l'économie générale de cet article.

Elle relève cependant que deux améliorations pourraient lui être apportées. La première tend à accorder une aide à l'achat de terrains affectés à l'exploitation d'établissement professionnels ; la seconde tend à mieux prendre en compte les ressources « per capita » du foyer fiscal auquel appartient l'acquéreur.

Selon la rédaction proposée par l'alinéa premier de cet article, l'aide de l'Etat ne pourra être accordée qu'à l'occasion de cessions en vue de l'habitation.

Or, d'assez nombreuses personnes, des pêcheurs notamment, ont installé des constructions qu'ils utilisent pour un usage professionnel dans la zone des cinquante pas géométriques. Il apparaît souhaitable que ces personnes ne disposant que de revenus modestes, puissent bénéficier d'une aide.

Votre commission vous propose donc d'adopter un **amendement** tendant à ce que le bénéfice de l'aide visée au premier alinéa de l'article 2 précité soit étendu aux cessions visées à l'article L.89-3.

En outre, compte tenu des disparités de ressources qui peuvent exister au sein de foyers fiscaux composés d'un nombre différent de membres, il est proposé de prendre en compte le revenu « per capita » des membres du foyer fiscal auquel appartient l'acquéreur, dans le calcul du montant de l'aide accordée à l'acheteur d'un terrain déclassé. Tel est l'objet du second **amendement** de votre commission.

Sous réserve de l'adoption de ces deux **amendements**, votre commission vous demande d'**adopter** le présent article.

### *Article 3*

#### **Création des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

Cet article tend à créer, dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique, une Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques et à conférer à chacune d'elles le statut d'établissement public. Ces entités seront créées pour une durée de dix ans. Elles seront compétentes pour gérer les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, après que ceux-ci auront été délimités par le Préfet dans les conditions prévues à l'article L.89-1.

Votre commission vous demande d'**adopter** cet article **sans modification**.

*Article 4*

**Mission des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

Les agences auront un rôle-clef dans la gestion des terrains qui leur seront confiés. Cet article prévoit en effet que les agences précitées établiront un programme d'équipement des terrains confiés à leurs soins : espaces urbains proprement dits et secteurs à urbanisation diffuse, ceci afin d'assurer leur mise en valeur.

En outre, ces agences devront être saisies pour avis des projets de cession de terrains, que ces cessions soient réalisées à titre gratuit au profit des communes, ou effectuées à titre onéreux, au profit des personnes privées qui achèteront les terrains. Ces deux agences rendront leur avis en fonction de la compatibilité des projets de cession avec le programme d'équipement des terrains en voies et réseaux divers.

Votre commission approuve l'économie générale de cet article. Cependant, elle estime qu'il convient d'accorder aux communes le droit de faire officiellement connaître à l'agence chargée de la mise en valeur des espaces urbains, leur opinion sur le programme d'équipement des terrains que ces dernières établiront. Il importe en effet que le point de vue des collectivités auxquelles des parties de la zone des cinquante pas pourront être cédées à titre gratuit puisse être pris en compte.

La rédaction adoptée pour le second alinéa de l'article 4 du projet de loi prévoit d'ailleurs, comme on l'a vu, que les agences se prononceront sur les cessions à titre gratuit que l'Etat peut consentir aux communes.

Votre commission vous propose en conséquence de prévoir que les communes seront consultées sur l'établissement du programme d'équipement des terrains qui ressortissent à la compétence de l'agence. Elle vous présente un amendement en ce sens, et vous demande d'**adopter** cet article ainsi **modifié**.

*Article 5*

**Organisation des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

Cet article prévoit que chacune de ces agences sera administrée par un conseil d'administration dont un décret désignera le président.

Ce conseil d'administration sera composé :

- de représentants des services de l'Etat dans le département ;
- de représentants des collectivités territoriales ;
- de personnes choisies en raison de leurs compétences dans les domaines de l'urbanisme et de la connaissance du littoral.

En outre un directeur nommé par le Premier ministre, après avis du conseil d'administration, dirigera l'Agence.

Les conditions d'application de cet article devront être précisées par un décret en conseil d'Etat.

Votre commission vous propose d'**adopter** cet article **sans modification**.

*Article 6*

**Détermination des ressources des agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques**

Le rapport Rosier estimait que l'établissement public dont il recommandait la création, devait disposer de ressources propres telles que le produit de cession des terrains, le produit des redevances d'occupation, la taxe spéciale d'équipement.

S'inspirant de ces propositions, le présent article prévoit que les ressources des Agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques proviendront :

- des subventions de collectivités locales ;
- des redevances d'occupation du domaine public de l'Etat dues au titre des parcelles des espaces urbains ou des secteurs occupés par une urbanisation diffuse ;
- des produits des cessions intervenues, pour la part restant à la charge des bénéficiaires des cessions, « après application, le cas échéant, de l'aide exceptionnelle » ;
- des produits respectifs de la taxe spéciale d'équipement prévue par les articles 1609 C et 1609 D du code général des impôts (CGI), ces articles étant introduits dans le CGI par les articles 7 et 8 ci-après.

Votre commission vous propose d'adopter cet article **sans modification.**

*Article 7*  
*Article 1609 C du CGI*

**Création d'une taxe spéciale d'équipement perçue au profit de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques de la Guadeloupe**

Cet article propose d'insérer un article 1609 C dans le code général des impôts, afin d'instituer, au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques de la Guadeloupe une taxe spéciale d'équipement.

Cette taxe aurait le caractère d'un impôt de répartition dont le montant serait arrêté par le conseil d'administration de l'Agence dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances. Elle serait prélevée dans les communes dont une partie du territoire est comprise dans la zone où l'agence exerce ses compétences. Elle serait répartie, dans les conditions fixées par l'article 1636 B *octies* du CGI, entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties :

- aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties ;

- à la taxe d'habitation ;
- à la taxe professionnelle.

L'article propose également d'instituer des exonérations, à compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales.

Une exonération de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances s'appliquerait pour les locaux attribués sous conditions de ressources dont sont propriétaires :

- les organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les sociétés d'économie mixte créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ;
- les sociétés d'économie mixte locales.

L'article prévoit, en outre, deux mesures d'exonération qui prendront effet à compter de l'incorporation dans les rôles de la révision des évaluations cadastrales.

En premier lieu, les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés immobilières d'économie mixte créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et les sociétés d'économie mixte locales seront exonérés de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous condition de ressource. En second lieu, les redevables de la taxe d'habitation qui habitent ces locaux seront exonérés de la taxe additionnelle.

L'article propose enfin que les modalités d'établissement, de recouvrement ainsi que le contentieux de la taxe additionnelle soient analogues à ceux des contributions indirectes.

Votre commission vous propose d'**adopter** cet article **sans modification**.

*Article 8*  
*Article 1609 D du code général des Impôts*

**Création d'une taxe spéciale d'équipement perçue au profit de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques de la Martinique**

Cet article a pour objet de créer une taxe spéciale d'équipement au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques de la Martinique dans des conditions identiques à celles retenues pour la Guadeloupe, à l'article précédent.

Votre commission vous propose d'**adopter** cet article **sans modification**.

*Article 9*

**Modifications apportées au code de l'urbanisme**

L'ensemble des dispositions de cet article s'appliqueront dans tous les départements d'outre-mer dans la mesure où cet article figure au chapitre VI « Dispositions particulières au littoral dans les départements d'outre mer » du Titre cinquième : « Application aux départements d'outre mer », du code de l'urbanisme.

Cet article propose une nouvelle rédaction de l'article L.156-3 du code de l'urbanisme, qui comprend deux paragraphes : L.156-3-I et L. 156-3-II, respectivement composés de un et de deux alinéas.

*Article L.156-3-I  
du code de l'urbanisme*

**Préservation des plages, espaces boisés, jardins publics et parties restées naturelles**

Ce paragraphe reprend les dispositions de l'ancienne version de l'article L.156-3 alinéas 1 et 2, en modifiant la rédaction de ce texte. Il permet de préserver dans les parties urbanisées de la zone des cinquante pas géométriques, visée à l'article L. 156-2 du code de l'urbanisme, les terrains à usage:

- de plage ;
- d'espaces boisés ;
- de parcs ou de jardins publics ;
- les parties restées naturelles sauf si un intérêt public exposé au POS justifie une autre affectation.

Votre commission vous propose d'**adopter** le premier paragraphe de l'article L.156-3 , **sans modification**.

*Article L.156-3-II  
du code l'urbanisme*

**Affectation des secteurs déjà équipés et occupés**

Ce paragraphe reprend plusieurs dispositions de l'actuel article L.156-3-2° du code de l'urbanisme, en modifie d'autres, et y ajoute enfin plusieurs dispositions nouvelles.

Plusieurs dispositions de l'ancienne version de l'article sont conservées. Ainsi le texte s'applique aux secteurs de la zone des cinquante pas géométriques situés dans des parties actuellement urbanisées.

Comme l'ancienne rédaction, le texte propose que les secteurs puissent être délimités par le plan d'occupation des sols pour être affectés à :

- des services publics ;
- des opérations de résorption de l'habitat insalubre.

Des dispositions nouvelles apparaissent dans cette nouvelle rédaction :

Les secteurs précités doivent être équipés ou occupés à la date de publication de la loi (l'ancienne version du texte fixait comme limite la date de promulgation de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986), ce qui a pour effet de stabiliser la situation des implantations réalisées depuis 1986.

Toutefois, il est fait explicitement mention de ce que l'article L.156-3-II s'applique « sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics ».

Le texte modifie plusieurs dispositions qui prévoyaient la délimitation par le plan d'occupation des sols de secteurs pour être affectés à « des activités exigeant la proximité immédiate de la mer ». Le nouveau texte soumis à l'examen du Sénat évoque « toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. »

Le projet de loi propose enfin d'ouvrir de nouvelles possibilités de délimitation par le plan d'occupation des sols afin de permettre, que ces terrains, soient affectés à :

- des équipements collectifs ;
- des opérations de réaménagement de quartier ;
- des opérations de logement à caractère social ;
- des commerces ;
- des structures artisanales ;
- des équipements touristiques et hôteliers .

Le texte propose d'instaurer parallèlement :

- une obligation de mettre en oeuvre des « mesures compensatoires » afin de permettre l'équilibre du milieu marin et terrestre.

Enfin, le même article institue l'obligation pour ces installations d'« organis[er] » et « préserve[r] » l'accès et la libre circulation le long du rivage, ce qui permet de garantir l'accès perpendiculairement au rivage et la circulation le long de celui-ci.

Votre commission vous propose d'adopter le second paragraphe de l'article L.156-3 sans modification.

Votre commission vous demande d'adopter l'article 9 sans modification.

\* \*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, et sous réserve de l'adoption des amendements qu'elle vous soumet, votre commission des Affaires économiques vous demande **d'adopter le présent projet de loi.**



TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p><b>Code du domaine de l'Etat</b></p> <p><i>Art. L. 87.- La zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 86 du présent code fait partie du domaine public maritime. Ces dispositions s'appliquent sous réserve des droits des tiers à l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Elles ne s'appliquent pas :</i></p>	<p><b>Projet de loi relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer</b></p> <p>Article premier</p> <p>Il est inséré au titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (partie législative) un chapitre premier bis comprenant les dispositions suivantes :</p> <p>«CHAPITRE PREMIER BIS «Dispositions spéciales « aux départements de la Guadeloupe « et de la Martinique</p> <p>«<i>Art. L. 89-1. - Dans un délai d'un an à compter de la date de publication de la loi n° du , le préfet constate l'existence, à l'intérieur de la zone définie à l'article L. 87, d'une part, des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, d'autre part, des espaces naturels, et en fixe la délimitation.</i></p>	<p><b>Projet de loi relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer</b></p> <p>Article premier</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>«CHAPITRE PREMIER BIS «Dispositions spéciales « aux départements de la Guadeloupe « et de la Martinique</p> <p>«<i>Art. L. 89-1. - Dans...</i></p> <p><i>...le préfet prend un arrêté constatant l'existence...</i></p> <p><i>... délimitation.</i></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>- aux parcelles appartenant en propriété à des personnes publiques ou privées qui peuvent justifier de leur droit ;</p> <p>- aux immeubles qui dépendent soit du domaine public autre que maritime, soit du domaine privé de l'Etat affecté aux services publics ;</p> <p>- aux terrains domaniaux gérés par l'Office national des forêts en application de l'article L. 121-2 du code forestier.</p>	<p>«Art. L. 89-2. – L'Etat peut consentir aux communes et aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, après déclassement, la cession gratuite à leur profit de terrains situés dans la zone définie à l'article L. 87 dépendant du domaine public maritime de l'Etat.</p> <p>«Cette cession gratuite ne peut concerner que des terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1.</p> <p>«Elle doit avoir pour but la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement à des fins d'utilité publique ou la réalisation par les organismes compétents d'opérations d'habitat social.</p> <p>«Toutefois, lorsque les terrains ont été équipés par l'agence créée en application de l'article 3 de la loi n° du , la cession est faite au prix correspondant au coût des aménagements réalisés sur les terrains cédés, et financés par l'agence.</p> <p>«Lorsqu'ils n'ont pas été utilisés dans un délai de dix ans à compter de la date de la cession conformément à l'objet qui l'a justifiée, les terrains cédés reviennent dans le patrimoine de l'Etat, à charge pour celui-ci de rembourser, le cas échéant, aux cessionnaires le coût des aménagements qu'ils auront acquitté.</p> <p>«Art. L. 89-3. – Les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1 peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux occupants qui y ont édifié ou fait édifier avant le 1er janvier 1995 des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.</p>	<p>«Art. L. 89-2. – (Sans modification)</p> <p>«Art. L. 89-3. – (Alinéa sans modification)</p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

«La cession a lieu moyennant un prix égal à la valeur vénale des terrains, fixé selon les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé.

«*Art. L. 89-4. – Les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1, peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux personnes ayant édifié ou fait édifier avant le 1er janvier 1995, ou à leurs ayants droit, des constructions à usage d'habitation qu'elles occupent à titre principal ou qu'elles donnent à bail en vue d'une occupation principale.*

«A défaut d'identification des personnes mentionnées à l'alinéa précédent, ces terrains peuvent être déclassés aux fins de cession à titre onéreux aux occupants de constructions affectées à leur habitation principale et édifiées avant le 1er janvier 1995.

«La cession a lieu moyennant un prix égal à la valeur vénale des terrains, fixé selon les règles applicables à l'aliénation des immeubles du domaine privé.

«La cession...

*...privé, au jour du dépôt de la demande de cession à titre onéreux.*

«*Art. L. 89-4. – (Alinéa sans modification)*

*(Alinéa sans modification)*

«La cession...

*...privé, au jour du dépôt de la demande de cession à titre onéreux.*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>(Voir en annexe)</p> <p><b>Code du domaine de l'Etat</b></p> <p><i>Art. L. 51-1.</i> – La gestion d'immeubles dépendant du domaine de l'Etat peut être confiée, en vue d'assurer la conservation, la protection ou la mise en valeur du patrimoine national, à des collectivités ou établissements publics, à des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, ainsi qu'à des organismes régulièrement déclarés d'utilité publique ayant pour objet, aux termes de leurs statuts, l'accomplissement de ces missions et figurant sur une liste arrêtée par décret.</p>	<p><i>«Art. L. 89-5.</i> – Les espaces naturels délimités selon les modalités de l'article L. 89-1 sont remis gratuitement au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres pour être gérés dans les conditions prévues aux articles L. 243-1 à L. 243-10 du code rural. En cas de refus du Conservatoire, ces espaces naturels peuvent être confiés en gestion à une collectivité territoriale en vertu d'une convention de gestion de l'article L. 51-1 du présent code, passée après accord du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.</p>	<p><i>«Art. L. 89-5.</i> – Les espaces...</p> <p>... Conservatoire du littoral, la gestion de ces espaces naturels peut être confiée à une collectivité...</p> <p>... lacustres.</p> <p><i>« Art. L. 89-5 bis - L'Etat peut exercer le droit de préemption, dans le délai de six mois à compter de la date d'enregistrement de l'acte de vente, sur les terrains qui ont fait l'objet de déclassement en application des articles L.89-3 et L.89-4 ci-dessus, lorsque les personnes auxquelles ils ont été cédés à titre onéreux en effectuent la revente totale ou partielle dans un délai de moins de 10 ans, à compter de l'acte de vente suivant le déclassement. Le montant de l'indemnité est égal au prix auquel a été réalisée cette cession, majoré du coût des aménagements réalisés par le propriétaire et de l'indice du coût de la construction.</i></p>
<p>Les conditions et la durée de la gestion sont déterminées par une convention passée par le service des domaines, sur la proposition du ministre affectataire ou gestionnaire de l'immeuble. Cette convention peut habilitier le gestionnaire à accorder des autorisations d'occupation ou à consentir des locations d'une durée n'excédant pas dix-huit ans. Elle peut l'autoriser à encaisser directement à son profit les produits de l'immeuble, à condition de supporter les charges correspondantes, de quelque nature qu'elles soient. Elle ne stipule pas l'exigibilité d'une redevance domaniale mais peut prévoir le versement périodique à l'Etat d'une partie des produits de la gestion.</p>	<p><i>«Art. L. 89-6.</i> – Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des dispositions du présent chapitre.»</p>	<p><i>«Art. L. 89-6.</i> – (Sans modification)</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>En fin de gestion, le gestionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité pour les améliorations apportées à l'immeuble.</p>	Art. 2	Art. 2
<p>Les conditions d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret doit définir les catégories d'immeubles domaniaux auxquels peuvent s'appliquer les dispositions ci-dessus, les règles applicables au recouvrement des produits domaniaux et les obligations des gestionnaires du domaine, notamment en ce qui concerne les rapports financiers entre l'Etat et le gestionnaire ainsi que les modalités du contrôle technique et financier.</p>	<p>Les cessions visées à l'article L. 89-4 du code du domaine de l'Etat peuvent faire l'objet d'une aide exceptionnelle de l'Etat, dans les conditions prévues par la loi de finances. L'aide est déterminée, notamment, en considération des ressources de l'acquéreur et de l'ancienneté de l'occupation.</p>	<p>Les cessions visées aux articles L. 89-3 et L. 89-4...</p>
	<p>En cas de mutation totale ou partielle à titre onéreux du bien acquis dans les conditions prévues à l'article L. 89-4 du code du domaine de l'Etat, réalisée dans un délai de dix ans à compter de la date de l'acte ayant donné lieu à l'attribution de l'aide prévue ci-dessus, le montant de l'aide est reversé à l'Etat.</p>	<p>...déterminée en tenant compte, notamment, des ressources de l'acquéreur, du rapport entre le revenu et le nombre des membres du foyer fiscal auquel il appartient et de l'ancienneté de l'occupation.</p>
	<p>Pour garantir le reversement de l'aide mentionnée aux alinéas précédents, le Trésor possède sur le bien acquis une hypothèque légale.</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
		<p>(Alinéa sans modification)</p>

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

L'inscription de l'hypothèque est requise par le receveur des impôts du lieu de situation des biens, concomitamment au dépôt aux fins de publication à la conservation des hypothèques de l'acte de cession par l'Etat.

*(Alinéa sans modification)*

La cession par l'Etat, l'inscription et la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune indemnité ou perception d'impôts, droits ou taxes.

*(Alinéa sans modification)*

**Art. 3**

**Art. 3**

Dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique, il est créé, pour une durée de dix ans, un établissement public d'Etat dénommé «Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques».

*(Sans modification)*

Le domaine de compétence de chaque agence s'étend aux espaces urbains et aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la zone dite des cinquante pas géométriques délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1 du code du domaine de l'Etat.

**Art. 4**

**Art. 4**

Les agences mentionnées à l'article 3 établissent un programme d'équipement des terrains ressortissant aux espaces urbains et aux secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités prévues à l'article L. 89-1 du code du domaine de l'Etat et mis gratuitement à leur disposition par l'Etat.

Les agences mentionnées à l'article 3 établissent, après consultation de la ou des communes concernées, un programme...

... l'Etat.

Les projets des cessions mentionnées aux articles L. 89-2 à L. 89-4 du même code sont transmis pour avis à ces agences. Celles-ci se prononcent sur la compatibilité de ces projets avec le programme d'équipement des terrains en voies et réseaux divers qu'elles ont établi.

*(Alinéa sans modification)*

**Textes en vigueur**

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

Les travaux de voies d'accès, de réseaux d'eau potable et d'assainissement peuvent être réalisés soit par les communes, après cession des terrains conformément à l'article L 89-2 du code du domaine de l'Etat, soit par les agences. Dans ce dernier cas, les voies et réseaux divers peuvent être cédés à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.

**Art. 5**

Les agences mentionnées à l'article 3 sont administrées par un conseil d'administration dont le président est désigné par décret du Premier ministre.

Leur conseil d'administration se compose de représentants des services de l'Etat dans le département, de représentants des collectivités territoriales et de personnes choisies en raison de leurs compétences dans les domaines de l'urbanisme et de la connaissance du littoral.

Elles sont dirigées par un directeur nommé par décret du Premier ministre après avis du conseil d'administration.

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

**Art.6**

Les ressources des agences mentionnées à l'article 3 se composent :

1° des subventions des collectivités territoriales ;

2° des redevances d'occupation du domaine public de l'Etat dues au titre des parcelles des espaces urbains ou des secteurs occupés par une urbanisation diffuse, délimités selon les modalités de l'article L. 89-1 du code du domaine de l'Etat ;

*(Alinéa sans modification)*

**Art. 5**

*(Sans modification)*

**Art.6**

*(Sans modification)*

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

3° des produits des cessions intervenues en application des articles L. 89-3 et L. 89-4 du code du domaine de l'Etat pour la part restant à la charge des bénéficiaires des cessions, après application, le cas échéant, de l'aide exceptionnelle prévue à l'article 2 de la présente loi ;

4° des produits respectifs de la taxe spéciale d'équipement prévue par les articles 1609 C et 1609 D du code général des impôts.

Art. 7

Art. 7

Il est inséré, dans le code général des impôts, après l'article 1609 B, une section IX quater ainsi rédigée :

(Sans modification)

«SECTION IX QUATER  
«Taxe spéciale d'équipement perçue  
« au profit de l'Agence  
«pour la mise en valeur des espaces  
« urbains de la zone dite  
«des cinquante pas géométriques  
« en Guadeloupe

«Art. 1609 C. – Il est institué, au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Guadeloupe créée en application de la loi n° du , une taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'exercice en Guadeloupe, par cet organisme, des missions définies à l'article 4 de cette loi.

«Le montant de cette taxe est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'agence dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances.

**Textes en vigueur**

*(Voir en annexe)*

**Texte du projet de loi**

«Ce montant est réparti, dans les conditions définies au II de l'article 1636 B octies, entre 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 dont une partie du territoire est comprise dans la zone de compétence de l'agence.

«A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés immobilières d'économie mixte créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales sont exonérés de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle à compter de la même date.

«Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes.»

**Art. 8**

Il est inséré, dans le code général des impôts, après l'article 1609 C, une section IX quinquies ainsi rédigée :

**Propositions de la Commission**

**Art. 8**

*(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p><b>Code général des impôts</b></p> <p><i>Art. 1636 B octies</i> .....</p> <p>II. Les produits des taxes spéciales d'équipement perçues au profit des établissements publics fonciers visés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, de l'établissement public d'aménagement de la Basse-Seine, de l'établissement public de la métropole lorraine, de l'établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais et de l'établissement public d'aménagement de la Guyane sont répartis entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la taxe professionnelle proportionnellement aux recettes que chacune de ces taxes a procurées l'année précédente à l'ensemble des communes et de leurs groupements situés dans le ressort de ces établissements.</p> <p>.....</p>	<p>«SECTION IX QUINQUIES «Taxe spéciale d'équipement perçue « au profit de l'Agence pour la mise « en valeur des espaces urbains « de la zone dite des cinquante pas « géométriques en Martinique</p> <p>«<i>Art. 1609 D.</i> – Il est institué, au profit de l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en Martinique créée en application de la loi n° du , une taxe spéciale d'équipement destinée à financer l'exercice en Martinique, par cet organisme, des missions définies à l'article 4 de cette loi.</p> <p>«Le montant de cette taxe est arrêté chaque année par le conseil d'administration de l'agence dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances.</p> <p>«Ce montant est réparti, dans les conditions définies au II de l'article 1636 B octies, entre 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 dont une partie du territoire est comprise dans la zone de compétence de l'agence.</p>	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>(Voir en annexe)</p>	<p>«A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés immobilières d'économie mixte créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales sont exonérés de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe additionnelle à compter de la même date.</p>	
	<p>«Les cotisations sont établies et recouvrées, les réclamations sont présentées et jugées comme en matière de contributions directes.»</p>	
<p>Code de l'urbanisme.</p>	<p>Art. 9</p>	<p>Art. 9</p>
	<p>L'article L. 156-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p>	<p>(Sans modification)</p>
<p>Art. L. 156-3. – Dans les parties actuellement urbanisées de la commune :</p>	<p>« Art. L. 156-3. – I. – Dans les parties actuellement urbanisées de la commune, les terrains compris dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2 sont préservés lorsqu'ils sont à l'usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des parties restées naturelles de la zone sauf si un intérêt public exposé au plan d'occupation des sols justifie une autre affectation.</p>	
<p>1° Les terrains compris dans la bande littorale définie à l'article L. 156-2 sont préservés lorsqu'ils sont à usage de plages, d'espaces boisés, de parcs ou de jardins publics. Il en est de même des parties restées naturelles de la zone sauf si un intérêt public exposé au plan d'occupation des sols justifie une autre affectation ;</p>		

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>2° Les secteurs de la zone des cinquante pas géométriques situés au droit des parties actuellement urbanisées peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de promulgation de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, être délimités par le plan d'occupation des sols pour être affectés à des services publics, à des activités exigeant la proximité immédiate de la mer ou à des opérations de résorption de l'habitat insalubre.</p>	<p>«II. -Les secteurs de la zone dite des cinquante pas géométriques situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune ou au droit de ces parties peuvent, dès lors qu'ils sont déjà équipés ou occupés à la date de publication de la loi n° du et sous réserve de la préservation des plages, des espaces boisés, des parcs ou des jardins publics, être délimités par le plan d'occupation des sols pour être affectés à des services publics, des équipements collectifs, des opérations de réaménagement de quartier, de logement à caractère social et de résorption de l'habitat insalubre, des commerces, des structures artisanales, des équipements touristiques et hôteliers ainsi qu'à toute autre activité économique dont la localisation à proximité de la mer est justifiée par son usage ou par une nécessité économique de desserte par voie maritime. Des mesures compensatoires devront alors être mises en œuvre permettant le maintien de l'équilibre du milieu marin et terrestre.</p>	
<p><i>Art. L. 156-2 .-</i> Les dispositions des paragraphes II et III de l'article L. 146-4 ne sont pas applicables. Les dispositions suivantes leur sont substituées.</p>	<p>«Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.»</p>	
<p>Dans les espaces proches du rivage :</p>		
<p>- l'extension de l'urbanisation n'est admise que dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;</p>		
<p>- des opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par le chapitre particulier du schéma régional valant schéma de mise en valeur de la mer.</p>		
<p>En l'absence d'un schéma régional approuvé, l'urbanisation peut être réalisée à titre exceptionnel avec l'accord conjoint des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement et des départements d'outre-mer. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères selon lesquels les ministres intéressés donnent leur accord.</p>		

**Textes en vigueur**

Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande, après avis de la région sur la compatibilité de l'urbanisation envisagée avec les orientations du schéma d'aménagement régional et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans le délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de la zone doit respecter les dispositions de cet accord.

Il est déterminé une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 86 du code du domaine de l'Etat. A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage.

En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la bande littorale définie à l'alinéa précédent sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage.

Dans tous les cas, des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés entre les zones urbanisables.

Les constructions et aménagements sur les pentes proches du littoral sont interdits quand leur implantation porte atteinte au caractère paysager des mornes.

**Texte du projet de loi**

**Propositions de la Commission**

**Textes en vigueur**

—

**Texte du projet de loi**

—

Art. 10

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application de la présente loi.

**Propositions de la Commission**

—

Art. 10

*(Sans modification)*

## ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF

### Code rural, Livre II, Protection de la nature Titre IV, Espaces naturels

#### CHAPITRE III

#### Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

##### Section 1.- Dispositions générales

*Art L. 243-1.-* Un établissement public de l'Etat à caractère administratif a pour mission de mener, après avis des conseils municipaux intéressés, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique :

- dans les cantons côtiers délimités au 10 juillet 1975 ;
- dans les communes riveraines des mers, des océans, des étangs salés ou des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- dans les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsque tout ou partie de leurs rives sont situées en aval de la limite de salure des eaux ;
- dans les autres communes qui participent directement aux équilibres économiques et écologiques littoraux et qui font la demande auprès du préfet, après avis de cet établissement et accord du préfet.

Il peut présenter aux collectivités publiques toutes suggestions en rapport avec sa mission. Il peut notamment proposer les mesures propres à éviter toute construction des terrains contigus au domaine public maritime.

Son intervention peut être étendue par décret en Conseil d'Etat à des secteurs géographiques limitrophes des cantons et communes mentionnés à l'alinéa précédent et constituant avec eux une unité écologique ou paysagère dont la majorité de la surface est située dans les limites desdits cantons et communes.

Cet établissement est appelé « Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ».

*Art. L. 243-2.-* Des décrets en Conseil d'Etat déterminent les conditions d'application du présent chapitre.

##### Section 2.- Patrimoine du Conservatoire

##### Sous-section 1.- Constitution, aliénation

*Art. L. 243-3.-* Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 243-1, l'établissement public peut procéder à toutes opérations foncières. Toutefois les aliénations d'immeubles de son domaine propre ne peuvent être consenties qu'après autorisation

donnée par décret en Conseil d'Etat, pris sur proposition du conseil d'administration statuant à la majorité des trois quarts des membres présents ou représentés.

*Art. L. 243-4.-* L'établissement public peut exproprier tous droits immobiliers et exercer, à défaut du département, le droit de préemption prévu à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme.

*Art. L. 243-5.-* Lorsque l'établissement public acquiert par voie amiable des biens grevés de servitudes instituées par application du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition est apprécié par rapport à la valeur des biens compte tenu des servitudes existantes, lesdites servitudes ne pouvant ouvrir droit à aucun supplément de prix.

*Art. L. 243-6.-* L'établissement public peut être affectataire, à titre gratuit, d'immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat. Toutefois, lorsque le service précédemment affectataire est doté de l'autonomie financière, l'immeuble est affecté à titre onéreux à l'établissement public ou lui est cédé dans les formes du droit commun.

L'établissement public est substitué à l'Etat dans la gestion des immeubles qui lui sont affectés : il passe toutes conventions les concernant, notamment celles visées à l'article L. 243-9, perçoit à son profit tous leurs produits et supporte les charges y afférentes, de quelque nature qu'elles soient. Ces dispositions sont applicables aux immeubles domaniaux remis à l'établissement à titre de dotation.

Les biens domaniaux qui lui sont affectés ou remis en dotation ne pourront être désaffectés ou retirés que dans les conditions prévues pour les aliénations du domaine propre.

*Art. L. 243-7.-* Les acquisitions et échanges d'immeubles situés dans les zones définies à l'article L. 243-1 et faits par le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres sont exonérés du droit de timbre de dimension, des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière.

*Art. L. 243-8.-* Les dons et legs d'immeubles situés dans les zones définies à l'article L. 243-1 sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit, lorsqu'ils sont faits au profit du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

#### Sous-section 2.- Gestion

*Art. L. 243-9.-* La gestion des immeubles dont l'établissement public est propriétaire ou affectataire est réalisée par voie de conventions avec les collectivités locales ou leurs groupements, les établissements publics ou les fondations et associations spécialisées agréées à cet effet ou les exploitants agricoles. Ces conventions prévoient expressément l'usage à donner aux terrains, cet usage devant obligatoirement contribuer à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 243-1.

*Art. L. 243-10.-* La gestion de ces droits immobiliers est confiée par priorité, si elles le demandent, aux collectivités locales sur le territoire desquelles ils sont situés.

**Loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des  
immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux**

*Art. 1.*— Les conditions des révisions générales des évaluations des immeubles bâtis et non bâtis retenus pour l'assiette des impositions directes locales et de leurs taxes additionnelles sont fixées par la présente loi.

L'évaluation des immeubles est dite : " évaluation cadastrale ". Ces termes se substituent, pour l'application de la présente loi, à ceux de " valeur locative " utilisés par le code général des impôts.

*Art. 2.*— L'évaluation cadastrale de chaque propriété bâtie ou fraction de propriété bâtie est déterminée en fonction de l'état du marché locatif ou, à défaut, par référence aux autres critères prévus par la présente loi. Elle tient compte de l'affectation, de la nature, de la destination, des caractéristiques physiques, de l'utilisation, de la situation, de l'état et de la consistance de la propriété ou fraction de propriété considérée.

*Art. 3.*— I. - Pour leur évaluation cadastrale, les propriétés bâties ou fractions de propriétés bâties sont réparties en quatre groupes.

Le premier groupe comprend les immeubles à usage d'habitation, à l'exception de ceux du deuxième groupe.

Le deuxième groupe comprend les immeubles d'habitation à usage locatif et leurs dépendances qui appartiennent aux organismes d'habitations à loyer modéré et dont les locaux sont attribués sous condition de ressources.

Le troisième groupe comprend les immeubles à usage professionnel, à l'exception de ceux du quatrième groupe, ainsi que les biens divers.

Le quatrième groupe comprend les immeubles industriels appartenant aux entreprises astreintes aux obligations définies à l'article 53 A du code général des impôts.

II. - Dans les trois premiers groupes, les propriétés sont rangées dans des sous-groupes, selon leur nature et, pour celles du troisième groupe, selon leur destination.

A l'intérieur d'un sous-groupe, les propriétés sont, le cas échéant, classées par catégories selon leurs caractéristiques physiques et, pour celles du troisième groupe, selon leur utilisation.

III. - La détermination des sous-groupes et des catégories est faite par décret en Conseil d'Etat.

*Art. 4.*— L'évaluation cadastrale des propriétés bâties, autres que celles qui sont visées aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts, est obtenue par application d'un tarif déterminé conformément aux articles 5 à 7 ou, à défaut de tarif, par voie d'appréciation directe.

Elle peut être majorée par application d'un coefficient de 1,1 ou 1,15 ou minorée par application d'un coefficient de 0,85 ou 0,9 pour tenir compte de la situation particulière de la propriété dans le secteur d'évaluation mentionné à l'article 6 et de son état.

*Art. 5.*— Au sein de chaque secteur d'évaluation, un tarif distinct est établi pour chaque sous-groupe ou, le cas échéant, pour chaque catégorie de propriétés représentées.

*Art. 6.*— Il est constitué, au sein de chaque département, des secteurs d'évaluation distincts pour les immeubles relevant de chacun des trois premiers groupes.

Toutefois, pour les immeubles relevant du deuxième groupe et pour certaines catégories d'immeubles à usage professionnel, il peut n'être constitué qu'un seul secteur d'évaluation par département.

Un secteur d'évaluation regroupe les communes ou parties de communes qui, dans le département, présentent un marché locatif homogène.

*Art. 7.*— Les tarifs sont déterminés à partir des loyers constatés à la date de référence de la révision ou, lorsque les baux sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être valablement retenus, par comparaison avec les tarifs fixés pour les autres catégories de locaux du même secteur d'évaluation.

A défaut, les tarifs sont déterminés par comparaison avec ceux qui sont appliqués, pour des propriétés de même nature, dans des secteurs d'évaluation analogues, le cas échéant, situés dans un autre département.

Les tarifs fixent, à la date de référence de la révision, une valeur par mètre carré ou par référence à tout autre élément représentatif ; ils peuvent être fixés par tranche de superficie. La superficie des propriétés à retenir pour l'application des tarifs est, le cas échéant, réduite au moyen de coefficients fixés par décret pour tenir compte de l'utilisation respective des différentes parties de la propriété.

*Art. 8.*— Le classement des propriétés bâties dans les groupes, sous-groupes ou catégories définis en application de l'article 3 et le coefficient qui leur est attribué en application de l'article 4 sont soumis par l'administration des impôts à la commission communale des impôts directs. S'il y a accord, le classement et le coefficient sont affichés et notifiés dans les conditions qui seront fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 31.

En cas de désaccord, l'administration des impôts, après en avoir avisé le maire, saisit la commission départementale des impôts directs locaux prévue à l'article 45.

Préalablement à sa décision, la commission départementale des impôts directs locaux entend le président ou un autre des membres de la commission communale des impôts directs si celle-ci en fait la demande.

*Art. 9.*— La loi additionnelle à celle du 14 fructidor an II sur l'administration de la commune de Paris du 23 frimaire an III (n° 514) est abrogée.

*Art. 10.*— Pour l'application de l'article 8, la commission communale peut, dans les communes de plus de 30 000 habitants, constituer, dans les deux mois suivant la publication de la présente loi, des sous-commissions chargées de lui fournir, pour des subdivisions géographiques de la commune, un avis sur le classement des propriétés bâties et le coefficient affecté à ces dernières.

*Art. 11.*— La délimitation des secteurs d'évaluation est arrêtée par le comité prévu à l'article 43. Celui-ci se prononce au vu d'un rapport, retraçant l'ensemble des données recueillies sur l'état du marché locatif et établi, après consultation des commissions communales des impôts directs et de la commission départementale des évaluations cadastrales, par le directeur des services fiscaux. Lorsque ces commissions en

font la demande, leurs observations sont transmises, dans un délai fixé par décret, au comité.

Le comité, s'il le souhaite, est informé par le directeur des services fiscaux de l'état du marché locatif dans les départements limitrophes.

*Art. 12.*— Les tarifs applicables, dans un secteur d'évaluation, aux différents sous-groupes ou catégories de propriétés bâties sont arrêtés par le directeur des services fiscaux en accord avec la commission départementale des évaluations cadastrales. Celle-ci est informée, par le directeur des services fiscaux, des données recueillies sur l'état du marché locatif dans les différents secteurs d'évaluation du département et dans les départements limitrophes.

En cas de désaccord, il est procédé conformément aux dispositions de l'article 32.

*Art. 13.*— L'évaluation cadastrale des propriétés non bâties est déterminée en appliquant un tarif à leur superficie.

Ce tarif est déterminé conformément aux dispositions des articles 17 à 23.

*Art. 14.*— I. - Les propriétés sont classées en sept groupes :

- 1er groupe : terres de culture ou d'élevage ;
- 2e groupe : lacs, étangs, mares, abreuvoirs, fontaines et autres surfaces aquatiques ; canaux non navigables et dépendances ; salins, salines et marais salants ;
- 3e groupe : vignes ;
- 4e groupe : vergers et cultures fruitières d'arbres et d'arbustes ;
- 5e groupe : bois, aulnaies, saussaies, oseraies et autres surfaces boisées ;
- 6e groupe : sols et terrains passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- 7e groupe : autres propriétés non bâties.

II. - Les propriétés non bâties des cinq premiers groupes sont réparties en sous-groupes.

Les sous-groupes des quatre premiers groupes sont, au sein de chaque département, déterminés d'après les natures de propriété, de culture et d'élevage. Les sous-groupes du cinquième groupe sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

III. - Le septième groupe comporte les sous-groupes suivants :

- a) Terrains à bâtir ;
- b) Terrains constructibles ;
- c) Jardins et terrains d'agrément, parcs, pièces d'eau ;
- d) Chemins de fer et canaux navigables ;
- e) Carrières, ardoisières, sablières, tourbières ;
- f) Autres terrains.

IV. - Chaque sous-groupe peut être subdivisé en classes. Les classes sont déterminées en tenant compte des caractéristiques physiques des sols.

*Art. 15.*— I. - Au sein du septième groupe, sont compris dans le sous-groupe des terrains constructibles, sur décision de la commission communale des impôts directs approuvée par le conseil municipal, les terrains non bâtis qui, ne faisant pas l'objet d'une interdiction de construire, sont situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols approuvé conformément au code de l'urbanisme et qui ne peuvent être classés dans le sous-groupe des terrains à bâtir.

Lorsque la commission communale des impôts directs a décidé de faire application de l'alinéa précédent, elle peut toutefois, par délibération motivée et approuvée par le conseil municipal, décider de ne pas classer dans le sous-groupe des terrains constructibles une ou plusieurs des catégories suivantes de terrains :

- 1° Terrains affectés à l'agriculture ;
- 2° Jardins et terrains d'agrément, parcs, pièces d'eau ;
- 3° Terrains soumis à la taxe professionnelle ;
- 4° Terrains appartenant à la commune.

La liste des propriétés non bâties classées comme terrains constructibles est dressée par la commission communale des impôts directs. La commission peut, à cet effet, demander tous renseignements nécessaires aux services fiscaux et aux services de l'équipement. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

Pour être prises en compte dans les rôles émis au titre de l'année suivante, les décisions prises par la commission communale des impôts directs en application du présent article doivent être arrêtées avant le 15 février et être devenues définitives avant le 1er juillet.

II. - La majoration prévue à l'article 1396 du code général des impôts est supprimée à compter du 1er janvier de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision.

*Art. 16.*— Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 90-277 DC du 25 juillet 1990.°27m

*Art. 17.*— Chaque département comprend des secteurs d'évaluation agricoles, forestiers et urbains.

Les secteurs d'évaluation agricoles regroupent les communes ou parties de communes dont les terres de culture et d'élevage présentent des potentialités agricoles et un marché locatif comparables.

Les secteurs d'évaluation forestiers s'entendent des régions forestières mentionnées au paragraphe II de l'article 1515 du code général des impôts.

Les secteurs d'évaluation urbains regroupent les communes ou parties de communes dans lesquelles la valeur vénale des terrains à bâtir est homogène.

Les propriétés des quatre premiers groupes et celles des quatre derniers sous-groupes du dernier groupe relèvent des secteurs d'évaluation agricoles.

*Art. 18.*— Les tarifs fixent, pour chacun des sous-groupes de cultures ou de propriétés relevant du même secteur d'évaluation, une valeur à l'hectare à la date de référence de la révision.

Le cas échéant, les tarifs sont ensuite différenciés selon les classes de cultures ou de propriétés, dans les conditions prévues à l'article 21.

*Art. 19.*— I. - Sous réserve des dispositions des paragraphes II, III et IV ci-après et de l'article 20, la valeur à l'hectare d'un sous-groupe de cultures ou de propriétés est égale au montant annuel d'un bail moyen à l'hectare, déterminé par référence aux baux en vigueur pour ce sous-groupe dans le secteur d'évaluation à la date de référence de la révision. Pour l'application de cette disposition, il n'est pas tenu compte de la part des

loyers afférente aux bâtiments à usage d'habitation dont les baux prévoient la mise à disposition du preneur.

II. - Pour les propriétés relevant des troisième et quatrième groupes, la valeur à l'hectare est, en l'absence de baux ou lorsque ceux-ci sont en nombre insuffisant ou ne peuvent être valablement retenus, reconstituée par comparaison avec le bail moyen des terres de culture ou d'élevage les plus représentées dans le secteur d'évaluation.

III. - Pour les propriétés relevant du cinquième groupe, la valeur à l'hectare de chaque sous-groupe est égale au produit net obtenu en appliquant au produit brut moyen une déduction forfaitaire représentative des frais de gestion, de garde, d'entretien, d'assurance et de repeuplement.

Le produit brut moyen est, pour chaque sous-groupe, égal à la moyenne annuelle de la production, constatée dans le département et commercialisée au cours des cinq dernières années pour lesquelles les résultats sont connus et multipliée par les cours du bois sur pied, exprimés en francs constants à la date de référence de la révision et toutes taxes comprises.

La déduction forfaitaire est, pour chaque sous-groupe de chaque secteur d'évaluation, égale à un pourcentage du produit brut, déterminé, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 26.

IV. - Lorsque l'administration ne dispose pas des éléments permettant, pour un sous-groupe de cultures ou de propriétés, de constater ou d'estimer un bail moyen dans un secteur d'évaluation, la valeur à l'hectare de ce sous-groupe est reconstituée par comparaison avec celle qui a été fixée pour le même sous-groupe dans un autre secteur d'évaluation, le cas échéant, situé dans un autre département.

*Art. 20.* - I. - Pour les sous-groupes du dernier groupe prévu à l'article 14, la valeur à l'hectare est, par dérogation aux dispositions de l'article 19, fixée comme suit :

1° Pour les terrains à bâtir, 1 p. 100 de la valeur vénale moyenne qui résulte, pour ces terrains, des mutations intervenues au cours des trois années précédant la date de référence de la révision prévue à l'article 47 ;

2° Pour les terrains constructibles, 50 p. 100 de la valeur à l'hectare retenue pour le sous-groupe des terrains à bâtir dans le secteur d'évaluation ;

3° Pour les autres sous-groupes du dernier groupe, la valeur à l'hectare est égale à un pourcentage de la valeur à l'hectare du sous-groupe dans lequel sont classées les terres de culture et qui est le plus important en superficie dans le secteur d'évaluation ; ce pourcentage est fixé à :

a) 150 p. 100 pour les chemins de fer et canaux navigables ;

b) 65 p. 100 pour les carrières, ardoisières, sablières et tourbières.

Pour le sous-groupe des jardins et terrains d'agrément, parcs et pièces d'eau, ce pourcentage est arrêté selon les modalités prévues au deuxième alinéa de l'article 26, sans pouvoir être inférieur à 150 p. 100 ni dépasser 400 p. 100.

Pour les autres terrains, ce pourcentage est arrêté comme prévu à l'alinéa précédent, sans pouvoir être inférieur à 0,1 p. 100 ni dépasser 20 p. 100.

II. - Lorsqu'il n'existe pas de sous-groupe de culture ou d'élevage dans le secteur d'évaluation, la valeur à l'hectare des sous-groupes visés au 3° du paragraphe I ci-dessus est fixée par comparaison avec celle qui est retenue pour ces mêmes sous-groupes dans les secteurs ou départements voisins.

*Art. 21.*— Les tarifs applicables, dans un secteur d'évaluation déterminé, aux différentes classes d'un sous-groupe de cultures ou de propriétés sont fixés de manière à obtenir, pour le sous-groupe, une valeur à l'hectare, pondérée par l'importance des superficies comprises dans chaque classe, qui soit égale à la valeur à l'hectare, au sens de l'article 18, fixée pour le sous-groupe à la date de référence de la révision.

*Art. 22.*— Les propriétés non bâties sont réparties entre les diverses classes constituées dans un secteur d'évaluation pour un sous-groupe de cultures ou de propriétés en rattachant à ces classes les classes communales existant lors de la révision.

*Art. 23.*— Les tarifs établis conformément aux articles 18 à 22 sont applicables pour l'évaluation des propriétés non bâties situées dans les communes ou parties de communes comprises dans le secteur d'évaluation.

Toutefois, la commission communale des impôts directs peut décider, pour un ou plusieurs sous-groupes de cultures ou de propriétés, d'appliquer dans la commune des tarifs par classe différents de ceux qui sont arrêtés pour le ou les secteurs dont elle relève. Dans cette hypothèse, elle fixe les écarts relatifs entre les tarifs des différentes classes. Les tarifs communaux sont ensuite déterminés par les services fiscaux de manière à obtenir, dans la commune ou partie de commune rattachée à un secteur distinct et pour le sous-groupe considéré, une valeur à l'hectare égale à celle qui serait obtenue pour le sous-groupe en appliquant les tarifs fixés pour le secteur.

*Art. 24.*— La liste des sous-groupes de cultures ou de propriétés est, pour chaque département, arrêtée par le directeur des services fiscaux en accord avec la commission départementale des évaluations cadastrales.

En cas de désaccord, il est procédé comme il est dit à l'article 32.

*Art. 25.*— La délimitation des secteurs d'évaluation est arrêtée par le comité prévu à l'article 43. Celui-ci se prononce au vu d'un rapport retraçant l'ensemble des données recueillies sur l'état du marché locatif et établi, après consultation des commissions communales des impôts directs et de la commission départementale des évaluations cadastrales, par le directeur des services fiscaux. Lorsque ces commissions en font la demande, leurs observations sont transmises, dans un délai fixé par décret, au comité.

Le comité, s'il le souhaite, est informé par le directeur des services fiscaux de l'état du marché locatif dans les départements limitrophes.

*Art. 26.*— Le nombre de classes qu'il convient, le cas échéant, de constituer pour chaque sous-groupe de cultures ou de propriétés au sein des différents secteurs d'évaluation est arrêté par le directeur des services fiscaux en accord avec la commission départementale des évaluations cadastrales. A cette fin, le directeur des services fiscaux consulte les commissions communales des impôts directs dont les observations sont, à leur demande, transmises, dans un délai fixé par décret, à la commission départementale des évaluations cadastrales.

Le directeur des services fiscaux arrête également, en accord avec la commission départementale des évaluations cadastrales, la valeur à l'hectare et les écarts relatifs entre les tarifs des différentes classes à retenir pour chaque sous-groupe ou classe de cultures ou de propriétés dans les différents secteurs.

En cas de désaccord, il est procédé comme il est dit à l'article 32.

*Art. 27.*— Le rattachement des classes communales aux classes du secteur d'évaluation prévu à l'article 22 est fait par le directeur des services fiscaux en accord avec la commission communale des impôts directs.

En cas de désaccord, il est procédé comme il est dit à l'article 32.

*Art. 28.*— L'administration des impôts notifie à la commission communale des impôts directs les tarifs établis pour le ou les secteurs d'évaluation dont relève tout ou partie de la commune.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions et délais dans lesquels les décisions prises par la commission communale des impôts directs en application de l'article 23 sont transmises à l'administration des impôts.

Ce décret précise en outre les modalités d'affichage des tarifs en mairie selon que la commission communale fait ou non application des dispositions de l'article 23.

*Art. 29.*— Pour l'exécution des révisions des évaluations cadastrales et pour les opérations prévues au titre IV ci-après, les propriétaires peuvent être tenus de souscrire des déclarations précisant l'affectation, la nature, la situation, l'état et la consistance de leurs propriétés, lorsque l'administration des impôts ne dispose pas des renseignements nécessaires à cet égard.

La liste des renseignements demandés et le délai de réponse des redevables sont fixés par arrêté ministériel.

Le délai de réponse mentionné à l'alinéa qui précède ne peut être inférieur à un mois.

*Art. 30.*— Lorsque le comité prévu à l'article 43 n'a pas arrêté la délimitation des secteurs d'évaluation dans les quarante-cinq jours de sa saisine, cette délimitation est arrêtée par le préfet.

Pour l'application des articles 8, 12, 24, 26 et 27, les commissions communales des impôts directs et les commissions départementales des évaluations cadastrales sont réputées avoir donné un avis favorable si elles ne se sont pas prononcées dans les trente jours suivant leur saisine.

*Art. 31.*— I. - Les décisions prises par le comité de délimitation prévu à l'article 43 sont portées à la connaissance de l'administration des impôts, notifiées au préfet, au président du conseil général, aux maires ainsi qu'à la commission départementale des évaluations cadastrales, et affichées.

Les modalités d'application de l'alinéa qui précède sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

II. - Le décret en Conseil d'Etat mentionné au paragraphe I ci-dessus précise les conditions d'affichage et, le cas échéant, de notification, des différentes décisions prises par le directeur des services fiscaux en application de la présente loi. Ce décret fixe également les modalités d'affichage des décisions prises par les commissions communales des impôts directs en application de l'article 15.

*Art. 32.*— A défaut d'accord entre le directeur des services fiscaux et la commission départementale des évaluations cadastrales dans les trente jours suivant la

saisine en application des articles 12, 24 et 26, le directeur des services fiscaux saisit la commission départementale des impôts directs locaux prévue à l'article 45.

Cette commission est également saisie par le directeur des services fiscaux en cas de désaccord avec la commission communale des impôts directs sur les opérations de rattachement mentionnées à l'article 27.

Préalablement à sa décision, la commission départementale des impôts directs locaux entend le président ou un autre des membres de la commission départementale des évaluations cadastrales ou de la commission communale des impôts directs lorsque ces commissions en font la demande.

*Art. 33 .-* La commission départementale des impôts directs locaux statue d'urgence sur les désaccords qui lui sont soumis en application des articles 8 et 32.

Le décret mentionné à l'article 31 précise les modalités de notification et d'affichage des décisions de la commission.

*Art. 34.-* I. - Les dispositions de l'article 1652 bis du code général des impôts ne sont pas applicables aux décisions prises par la commission départementale des impôts directs locaux pour l'application de la présente loi.

II. - Les recours pour excès de pouvoir contre les décisions prises conformément aux dispositions des articles 8, 11, 12, 15, 23, 24, 25, 26, 27 et 33 sont jugés dans un délai de trois mois. Lorsque ce délai n'est pas respecté, l'affaire est transmise d'office au Conseil d'Etat.

*Art. 35 .-* Les catégories de locaux définies en application des articles 3 et 4 sont intangibles entre deux révisions ; il en est de même, sous réserve des actualisations prévues à l'article 1516 du code général des impôts, pour les tarifs établis par sous-groupe ou catégorie de propriétés dans les conditions prévues à l'article 12.

Les tarifs applicables dans un secteur d'évaluation peuvent toutefois, en cas de besoin, être complétés entre deux révisions selon les modalités prévues à l'article 12 ; dans ce cas, ils sont fixés par comparaison avec les tarifs retenus dans le secteur d'évaluation pour les autres catégories de locaux ou, à défaut, par comparaison avec les tarifs retenus pour les propriétés de même nature dans des secteurs d'évaluation ou des départements comparables.

Le classement des locaux dans les différentes catégories prévues au deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 3 et le coefficient qui leur est attribué en application de l'article 4 peuvent être modifiés entre deux révisions, à la demande du maire, mandaté à cet effet par le conseil municipal, ou du directeur départemental des services fiscaux. Il est alors procédé selon les dispositions des articles 8 et 10.

*Art. 36.-* La valeur à l'hectare fixée par secteur d'évaluation pour chaque sous-groupe de cultures ou de propriétés, en application de l'article 18, est intangible entre deux révisions, sous réserve des actualisations prévues à l'article 1516 du code général des impôts.

*Art. 37.-* La liste des sous-groupes de cultures ou de propriétés dans le département peut être complétée entre deux révisions lorsque la superficie affectée à une

nouvelle nature de culture atteint plus de 1 p. 1000 de la superficie agricole utile du département.

La valeur à l'hectare du nouveau sous-groupe de cultures ou de propriétés est déterminée par comparaison avec celle du sous-groupe qui, dans le secteur d'évaluation, présente les caractéristiques économiques les plus proches ou, à défaut, avec celle qui a été retenue dans les secteurs d'évaluation voisins, pour le même sous-groupe.

Ces dispositions s'appliquent dans les conditions prévues aux titres II et III ci-dessus.

*Art. 38.*— Le nombre de classes constituées dans un secteur d'évaluation pour un sous-groupe de cultures ou de propriétés peut être complété entre deux révisions dans les conditions prévues à l'article 26. Le tarif des nouvelles classes est arrêté conformément aux dispositions du même article.

La création de classes n'entraîne pas de modification des tarifs applicables dans le secteur d'évaluation aux autres classes du sous-groupe sauf lorsque la valeur à l'hectare qui en résulte, pour le sous-groupe, dans le secteur d'évaluation, diffère de plus de 20 p. 100 de celle qui a été arrêtée pour celui-ci à la date de référence de la révision. Dans ce dernier cas, les tarifs applicables à chacune des classes du sous-groupe sont fixés conformément aux dispositions des articles 21, 23 et 26 de la présente loi.

*Art. 39.*— Les commissions communales des impôts directs locaux peuvent modifier, dans les conditions prévues à l'article 23, les tarifs fixés dans la commune pour chacune des classes d'un même sous-groupe de cultures ou de propriétés. Cette décision doit avoir été notifiée à l'administration des impôts avant le 15 février et être devenue définitive avant le 1er juillet pour être prise en compte dans les rôles de l'année suivante.

*Art. 40.*— Le classement des propriétés non bâties dans les différentes classes constituées en application de l'article 26 peut être modifié entre deux révisions, à la demande du maire, mandaté à cet effet par le conseil municipal, ou du directeur des services fiscaux. La procédure prévue à l'article 27 est alors applicable.

La mise en oeuvre de la faculté prévue au premier alinéa ci-dessus ne peut avoir pour conséquence de modifier la valeur moyenne à l'hectare constatée pour la commune après la révision. Le cas échéant, il est fait application, à cet effet, des dispositions du deuxième alinéa de l'article 38.

*Art. 41.*— Entre deux révisions générales, l'évaluation cadastrale des propriétés bâties et non bâties, autres que celles qui sont mentionnées aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts, est, en cas de besoin, arrêtée par le directeur des services fiscaux, conformément aux articles 4 et 13 de la présente loi, après avis de la commission communale des impôts directs. Cet avis est réputé avoir été donné si la commission ne s'est pas prononcée dans les trente jours suivant sa saisine.

*Art. 42.*— I. - Lorsque le niveau des loyers ou, pour les terrains à bâtir, la valeur vénale, ramenés à la date de référence de la révision, s'écarte de plus de 15 p. 100 du niveau moyen des loyers ou de la valeur vénale des terrains à bâtir constatés à cette date dans le secteur d'évaluation dont tout ou partie du territoire d'une commune relève, cette commune ou fraction de commune peut, entre deux révisions, être rattachée à un autre secteur d'évaluation du département selon les modalités prévues aux articles 11, 25 et 30.

II. - L'application du paragraphe I est subordonnée à la condition que le montant des évaluations cadastrales afférentes aux propriétés concernées représente au moins 5 p. 100 de l'ensemble des évaluations cadastrales des propriétés de même nature du secteur d'évaluation considéré.

III. - Lorsqu'il est fait application des dispositions du paragraphe I, la commune ou fraction de commune concernée est rattachée au secteur d'évaluation qui, à la date de référence de la révision, présente le niveau moyen de loyer ou, pour les terrains à bâtir, de valeur vénale le plus proche.

IV. - Le rattachement de tout ou partie d'une commune à un autre secteur d'évaluation a pour effet de rendre applicables dans cette commune ou partie de commune la classification et les tarifs d'évaluation fixés pour ce secteur ; il est procédé, le cas échéant, à l'incorporation des classes communales dans celles du secteur d'évaluation conformément à l'article 22.

V. - Pour l'application du paragraphe I, le comité prévu à l'article 43 est saisi par une demande motivée, soit du maire de la commune mandaté par son conseil municipal, soit du directeur des services fiscaux.

VI. - Pour être prise en compte dans les rôles émis au titre de l'année suivante, la décision du comité doit être prise avant le 15 février et être devenue définitive avant le 1<sup>er</sup> juillet.

VII. - Les taux d'imposition sont, l'année d'entrée en vigueur des nouveaux tarifs d'évaluation, corrigés dans les conditions prévues à l'article 55.

*Art. 43.* - La délimitation des secteurs d'évaluation est, dans chaque département, arrêtée par un comité de délimitation comprenant les quatorze membres suivants :

1° Deux membres du conseil régional désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste parmi les conseillers régionaux élus dans le département ;

2° Quatre membres du conseil général désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste ;

3° Quatre maires élus à la représentation proportionnelle au plus fort reste par le collège des maires du département ; s'il n'est présenté qu'une seule liste, il n'est pas procédé au scrutin ;

4° Pour la délimitation des secteurs d'évaluation des propriétés bâties :

- une personne exerçant la profession de notaire désignée par le préfet sur proposition de la chambre départementale des notaires ;

- une personne représentant les organismes d'habitations à loyer modéré, désignée par le préfet après consultation de ces organismes ou d'une association les représentant ;

- une personne désignée par le préfet sur proposition des chambres de commerce et d'industrie ;

- une personne désignée par le préfet sur proposition des chambres des métiers ;

5° Pour la délimitation des secteurs d'évaluation des propriétés non bâties :

- deux personnes désignées par la chambre d'agriculture du département ;

- une personne désignée par le préfet après consultation des organisations syndicales agricoles représentatives ;

- une personne exerçant la profession de notaire, désignée par le préfet sur proposition de la chambre départementale des notaires.

Toutefois, pour le département de Paris, le comité de délimitation comprend, pour la délimitation des secteurs d'évaluation des propriétés bâties et non bâties :

- deux membres du conseil régional désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste parmi les conseillers régionaux élus à Paris ;
- huit membres du conseil de Paris désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste ;
- un personne désignée par le préfet sur proposition des chambres de commerce et d'industrie ;
- une personne désignée par le préfet sur proposition des chambres des métiers ;
- une personne représentant les organismes d'habitations à loyer modéré, désignée par le préfet après consultation de ces organismes ou d'une association les représentant ;
- une personne exerçant la profession de notaire, désignée par le préfet sur proposition de la chambre départementale des notaires ;
- une personne désignée par la chambre d'agriculture du département.

Le président est élu parmi les représentants des collectivités locales par les membres du comité, toutes formations réunies, et à voix prépondérante en cas de partage égal (1).

Pour chaque membre, est désigné, dans les mêmes conditions, un suppléant appelé à remplacer le titulaire en cas d'absence ou d'empêchement.

Les élections et désignations prévues au présent article sont faites pour trois ans.

(1) Ces dispositions ont une valeur interprétative.

*Art. 44 .-* Pour l'application de la présente loi, il est institué dans chaque département une commission départementale des évaluations cadastrales ; celle-ci comprend :

- 1° Un représentant de l'administration des impôts ;
- 2° Dix représentants des collectivités locales, désignés comme suit :
  - a) Deux membres du conseil régional désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste parmi les conseillers régionaux élus dans le département ;
  - b) Quatre membres du conseil général désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste ;
  - c) Quatre maires élus à la représentation proportionnelle au plus fort reste par le collège des maires du département ; s'il n'est présenté qu'une seule liste, il n'est pas procédé au scrutin.
- 3° Sept représentants des contribuables comprenant :
  - a) Pour l'évaluation des propriétés bâties :
    - deux personnes désignées par le préfet après consultation des organismes représentatifs des propriétaires d'immeubles ;
    - deux personnes désignées par le préfet après consultation des organismes représentatifs des locataires ;
    - une personne représentant les organismes d'habitations à loyer modéré, désignée par le préfet après consultation de ces organismes ou d'une association les représentant ;
    - une personne désignée par le préfet sur proposition des chambres de commerce et d'industrie ;
    - une personne désignée par le préfet sur proposition des chambres des métiers.
  - b) Pour l'évaluation des propriétés non bâties :
    - deux personnes désignées par la chambre départementale d'agriculture ;

- trois représentants des exploitants agricoles désignés par le préfet sur proposition des organisations syndicales d'exploitants agricoles à vocation générale représentatives dans le département ;

- deux personnes représentant respectivement les propriétaires agricoles et les propriétaires forestiers désignés par le préfet sur proposition des organisations syndicales représentatives de ces catégories dans le département.

Par dérogation aux dispositions du 2° ci-dessus, les représentants des collectivités locales sont, pour le département de Paris, désignés comme suit :

- deux membres du conseil régional désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste parmi les conseillers régionaux élus à Paris ;

- huit membres du conseil de Paris désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Pour chaque membre, est désigné, dans les mêmes conditions, un suppléant appelé à remplacer le titulaire en cas d'absence ou d'empêchement.

Les représentants des collectivités locales et ceux des contribuables, toutes formations réunies, élisent, parmi les représentants des collectivités locales, un président qui a voix prépondérante en cas de partage égal (1).

Les élections et désignations prévues au présent article pour les représentants mentionnés au 2° et au 3° sont faites pour trois ans.

(1) Ces dispositions ont une valeur interprétative.

*Art. 45.*— I. - Pour l'application de la présente loi, il est institué dans chaque département une commission départementale des impôts directs locaux, présidée par le président du tribunal administratif territorialement compétent ou un autre membre de ce tribunal délégué par lui. Cette commission comprend en outre trois représentants de l'administration des impôts ayant au moins le grade d'inspecteur principal, six représentants des collectivités locales et cinq représentants des contribuables.

II. - Les représentants des collectivités locales comprennent :

1° Un membre du conseil régional désigné par celui-ci parmi les conseillers régionaux élus dans le département ;

2° Deux membres du conseil général désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste ;

3° Trois maires élus à la représentation proportionnelle au plus fort reste par le collège des maires du département ; s'il n'est présenté qu'une seule liste, il n'est pas procédé au scrutin.

Toutefois, pour le département de Paris, la commission départementale des impôts directs locaux comprend :

- un membre du conseil régional désigné par celui-ci parmi les conseillers régionaux élus à Paris ;

- cinq membres du conseil de Paris désignés par celui-ci à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

III. - Les représentants des contribuables comprennent :

1° Pour l'évaluation cadastrale des propriétés bâties :

- une personne désignée par le préfet après consultation des organismes représentatifs des propriétaires d'immeubles dans le département ;

- une personne représentant les organismes d'habitations à loyer modéré désignée par le préfet après consultation de ces organismes ou d'une association les représentant ;

- une personne désignée par le préfet après consultation des organismes représentatifs des locataires dans le département ;

- une personne désignée par le préfet sur proposition des chambres de commerce et d'industrie ;

- une personne désignée par le préfet sur proposition des chambres de métiers ;

2° Pour l'évaluation cadastrale des propriétés non bâties :

- deux personnes représentant les exploitants agricoles désignées par le préfet après consultation des organisations syndicales agricoles représentatives à vocation générale dans le département ;

- deux personnes représentant les propriétaires agricoles désignées par le préfet après consultation des organisations syndicales agricoles représentatives de cette catégorie dans le département ;

- une personne représentant les propriétaires forestiers sylviculteurs désignée par le préfet après consultation des textes intégrales des organisations syndicales représentatives de cette catégorie dans le département.

Pour chaque membre est nommé, dans les mêmes conditions, un suppléant appelé à remplacer le titulaire en cas d'absence ou d'empêchement.

Les élections et désignations prévues aux paragraphes II et III sont faites pour trois ans.

IV. - Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

*Art. 46.* - Pour l'exécution de la prochaine révision des évaluations cadastrales, les propriétaires d'immeubles bâtis relevant du troisième groupe sont tenus de souscrire, dans des conditions fixées par arrêté ministériel, des déclarations précisant l'affectation, la nature, la situation, l'état et la consistance de ces immeubles.

*Art. 47.* - I. - Il sera procédé à une révision générale des évaluations cadastrales à compter de la publication de la présente loi et dans les conditions fixées par celle-ci.

La date d'incorporation dans les rôles des résultats de cette révision et, le cas échéant, les modalités selon lesquelles ses effets pour les contribuables seront étalés dans le temps seront prévues par une loi ultérieure.

Le Gouvernement présentera au Parlement, avant le 30 septembre 1992, un rapport retraçant l'ensemble des conséquences de la révision pour les contribuables et précisant son incidence sur le potentiel fiscal des collectivités et sur la répartition des dotations faisant appel à ce critère.

II. - La date de référence de la révision mentionnée aux articles 7 et 18 est, pour la prochaine révision générale, fixée au 1er janvier 1990, sous réserve des départements d'outre-mer pour lesquels elle est fixée au 1er janvier 1993.

*Art. 48.* - I. - Le Gouvernement présentera au Parlement, avant le 30 septembre 1992, un rapport sur les modalités et les conséquences, pour les contribuables et les collectivités locales, d'une réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties reposant sur les principes suivants :

Maintien de la taxe foncière sur les propriétés non bâties à la charge des propriétaires des terres classées dans le deuxième groupe défini à l'article 14 de la présente loi autres que les salins, salines et marais salants, des terres classées dans les sixième et

septième groupes prévus audit article, ainsi qu'éventuellement des terres relevant du cinquième groupe défini au même article ;

Remplacement de la taxe foncière sur les propriétés non bâties à la charge des propriétaires de terres autres que celles visées à l'alinéa précédent par une taxe sur la propriété agricole assise sur les évaluations cadastrales perçue au profit des collectivités locales, de leurs groupements à fiscalité propre et des chambres d'agriculture ;

Institution au profit des mêmes personnes publiques d'une taxe sur les activités agricoles à la charge des exploitants agricoles, dont le produit serait égal au montant total de taxe foncière afférente aux terrains agricoles, diminué du montant du produit de la taxe visée à l'alinéa précédent concernant les mêmes terrains.

Cette taxe serait assise sur la valeur ajoutée des exploitations, appréciée d'après une moyenne pluriannuelle.

Un dispositif répondant aux principes énoncés ci-dessus sera établi après consultation des organisations professionnelles agricoles en vue d'effectuer les simulations nécessaires à l'élaboration du rapport prévu au présent article.

Ces simulations devront notamment s'attacher :

A la répartition de la taxe sur les activités agricoles entre les personnes publiques bénéficiaires, compte tenu, d'une part, de l'implantation d'exploitations sur le territoire de plusieurs collectivités locales ou établissements publics et, d'autre part, de l'existence d'élevages hors sol ;

Aux modalités d'introduction du nouveau dispositif dans l'ensemble des impôts directs locaux ;

Aux conditions d'entrée en vigueur de la nouvelle taxe et aux mesures d'étalement éventuellement nécessaires.

II. - Il sera procédé, dans le même délai, à la détermination de l'évaluation cadastrale des installations de toute nature affectées à l'élevage hors sol lorsque la capacité de production de l'élevage excède 10 p. 100 de la surface minimum d'installation résultant de l'application des coefficients d'équivalence prévus pour ce type d'élevage à l'article 188-4 du code rural.

L'évaluation cadastrale des installations affectées à l'élevage hors sol est déterminée en appliquant le tarif le plus élevé des terres du premier groupe dans le secteur d'évaluation au produit obtenu en multipliant la capacité de production de l'élevage par le rapport existant à la date de référence de la révision entre, d'une part, la surface minimum d'installation en polyculture-élevage exigée dans la commune d'implantation de l'élevage et, d'autre part, le coefficient d'équivalence fixé en application de l'article 188-4 du code rural pour la production hors sol considérée.

Les propriétaires d'installations affectées à l'élevage hors sol sont tenus de souscrire, selon des modalités fixées par arrêté ministériel, une déclaration précisant les caractéristiques de l'exploitation nécessaires à la détermination de l'évaluation cadastrale.

Les dispositions des articles 13, 26 et 28 de la présente loi sont applicables à la détermination des évaluations cadastrales mentionnées au présent paragraphe.

III. - Une loi ultérieure décidera, au vu du rapport et des simulations ainsi que des évaluations mentionnés ci-dessus, de l'institution d'une taxe sur les activités agricoles et d'une taxe sur la propriété agricole, ou de l'incorporation dans les rôles des évaluations cadastrales des installations affectées à l'élevage hors sol déterminées conformément au paragraphe II ci-dessus ; dans ce dernier cas, le terrain d'emprise de ces installations sera exonéré de toute taxe foncière.

*Art. 49.*— Les évaluations cadastrales résultant de la révision sont, au titre de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision, majorées dans les conditions prévues à l'article 1518 bis du code général des impôts, pour les propriétés bâties et non bâties autres que celles qui sont mentionnées aux articles 1499 et 1501 du code général des impôts.

*Art. 50.*— Pour l'assiette de la taxe professionnelle et des taxes annexes à cette taxe, l'évaluation cadastrale des propriétés bâties et non bâties déterminée conformément aux dispositions de la présente loi est, à compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision, divisée par le coefficient qui a été appliqué dans la commune aux propriétés de même nature pour l'actualisation des valeurs locatives effectuée en 1980.

Cette disposition n'est pas applicable aux propriétés dont l'évaluation cadastrale a été calculée dans les conditions prévues à l'article 1499 du code général des impôts et qui ont été créées ou acquises à compter du 1er janvier 1978 ainsi qu'à celles qui sont visées au paragraphe II de l'article 1501 du même code.

*Art. 51.*— Pour la prochaine révision, l'évaluation cadastrale des locaux loués, au 1er janvier de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de celle-ci, sous le régime de la réglementation des loyers établie par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, est, pour l'établissement de la taxe foncière, constituée par la plus faible des deux valeurs ci-après :

1° L'évaluation cadastrale déterminée dans les conditions prévues à l'article 4 ;  
2° La valeur locative retenue au 1er janvier 1970 affectée des coefficients annuels correspondant aux augmentations de loyers intervenues, pour ces locaux, depuis cette date.

*Art. 52.*— Pour les impositions au titre de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale, les mesures ci-après sont appliquées :

1° L'évaluation cadastrale des propriétés bâties mentionnées à l'article 1499 et au paragraphe I de l'article 1501 du code général des impôts est égale à la valeur locative retenue au titre de l'année précédant celle de l'incorporation dans les rôles des résultats de la révision, multipliée par un coefficient fixé dans les conditions prévues à l'article 1518 bis du même code.

2° L'évaluation cadastrale des immeubles d'habitation ou à usage professionnel qui présentent un caractère exceptionnel est, par dérogation aux dispositions de l'article 4, égale à la valeur locative retenue au titre de l'année précédant celle de l'incorporation dans les rôles des résultats de la révision, corrigée de la variation de base qui résulte, dans le département, de l'effet de la révision générale pour le groupe de propriétés dont ils relèvent et majorée dans les conditions prévues à l'article 49.

3° Les tarifs fixés au paragraphe II de l'article 1501 du code général des impôts pour l'évaluation des autoroutes et de leurs dépendances sont revalorisés par application des coefficients de majoration fixés en application de l'article 1518 bis du code général des impôts depuis la précédente révision jusqu'à l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision prévue par la présente loi.

4° L'évaluation cadastrale des immeubles d'habitation à usage locatif et de leurs dépendances, qui appartiennent aux sociétés d'économie mixte, et dont les locaux sont

attribués sous les mêmes conditions de ressources que ceux des organismes d'habitation à loyer modéré classés dans le deuxième groupe de propriétés bâties, est diminuée d'un abattement.

Les modalités de calcul de cet abattement seront fixées par la loi prévue à l'article 47.

Pour bénéficier de cet abattement, les sociétés d'économie mixte doivent souscrire, avant le 15 mai 1992, une déclaration comportant tous éléments et justifications nécessaires à l'identification des logements concernés à cette date.

*Art. 53.* – I. - Au titre de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale il n'est pas tenu compte, pour l'application des dispositions de l'article 1469 A bis, du paragraphe II de l'article 1478 et de l'article 1647 bis du code général des impôts, des variations de bases de taxe professionnelle résultant de la révision.

II. - Le seuil d'écrêtement prévu au paragraphe I de l'article 1648 A du code général des impôts est, au titre de la même année, corrigé de la variation des bases de la taxe professionnelle qui résulte, au niveau national, de la révision.

*Art. 54.* – I. - Au titre de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale, l'évaluation cadastrale moyenne servant de base au calcul des abattements de la taxe d'habitation mentionnés à l'article 1411 du code général des impôts est corrigée proportionnellement à la variation des bases résultant de la révision dans chaque collectivité ou groupement.

II. - La date de notification aux services fiscaux des décisions mentionnées à l'article 1639 A du code général des impôts est, l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision, reportée au 15 avril.

*Art. 55.* – Pour l'application, au titre de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision, des articles 1636 B sexies, 1636 B septies, 1636 B octies, 1636 B decies, 1647 D et 1648 D du code général des impôts, les taux de l'année précédente sont, pour chaque taxe, corrigés en proportion inverse de la variation de base qui résulte, dans chaque collectivité ou ensemble de collectivités, de la révision.

*Art. 56.* – I. - L'article 79 de la loi de finances pour 1990 (n° 89-935 du 29 décembre 1989) est abrogé.

II. - 1. A compter du 1er janvier 1992, les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'exception de celles visées au 2 de l'article 4 B du code général des impôts, sont assujetties à une taxe départementale sur le revenu lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions posées au a du 1 du même article

Toutefois, les personnes dont la majeure partie des revenus n'est pas imposable en France en vertu d'une convention ou d'un accord international ne sont pas assujetties à cette taxe lorsque le montant net des revenus et plus-values imposables en France n'excède pas dix fois la valeur locative de leur habitation principale.

2. Cette taxe est assise, chaque année, sur le montant net des revenus et plus-values pris en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu établi au titre de l'année précédente.

Toutefois, elle peut être provisoirement assise sur le dernier montant net des revenus et plus-values retenu pour l'assiette de l'impôt sur le revenu, en ce qui concerne les redevables qui n'ont pas, pour les revenus de l'année précédente, été compris dans un rôle

d'impôt sur le revenu homologué au plus tard à la date d'homologation du dernier rôle primitif de taxe départementale sur le revenu.

Le contribuable qui estime que le montant ainsi calculé excède celui de la taxe dont il sera finalement redevable peut, sous sa propre responsabilité, réduire le montant de son versement en remettant au comptable du Trésor chargé du recouvrement des impôts directs du lieu d'imposition, quinze jours avant la date d'exigibilité de celui-ci, une déclaration datée et signée. Un décret détermine les conditions d'application du présent alinéa. Le revenu imposable à la taxe départementale sur le revenu est diminué d'un abattement pour charges de famille puis d'un abattement à la base.

Le montant de l'abattement pour charges de famille est égal par personne à la charge du contribuable au sens du paragraphe III de l'article 1411 du code général des impôts à 18 p. 100 de la moyenne nationale par habitant des revenus compris dans les rôles généraux d'impôt sur le revenu émis au cours de l'année précédente. Ce taux peut être majoré d'un ou plusieurs points par le conseil général sans pouvoir excéder 21 p. 100.

L'abattement à la base est fixé à 15 000 F. Il est porté à 30 000 F pour les contribuables mariés qui sont soumis à une imposition commune à l'impôt sur le revenu. Ces montants peuvent être majorés simultanément et dans la même proportion par le conseil général sans pouvoir excéder respectivement de 5, 10, 15 ou 20 p. 100. Les montants fixés au présent alinéa sont indexés, chaque année, comme la septième tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Les redevables de la taxe départementale sur le revenu sont dégrevés d'office de 8 p. 100 du montant de cette dernière.

Lorsque le total des cotisations de taxe d'habitation pour l'habitation principale et de taxe départementale sur le revenu dues par un redevable au titre de 1992 excède d'au moins 50 p. 100 et 500 francs la cotisation de taxe d'habitation due au titre de 1991 pour son habitation principale, il est pratiqué un dégrèvement :

Des trois quarts de la fraction de ce total qui excède le plus élevé de ces seuils au titre de 1992 ;

De la moitié de cette fraction au titre de 1993 ;

D'un quart de cette fraction au titre de 1994.

Le dégrèvement est pratiqué sur la cotisation de taxe départementale sur le revenu. Il n'est pas effectué de dégrèvement d'un montant inférieur à 30 F.

Les redevables de la taxe départementale sur le revenu qui, au titre de 1991, n'ont pas acquitté de taxe d'habitation au titre d'une habitation principale, sont dégrevés :

Des trois quarts de la fraction de leur cotisation qui excède 500 F au titre de 1992 ;

De la moitié de cette fraction au titre de 1993 ;

D'un quart de cette fraction au titre de 1994.

Les contribuables qui remplissent les conditions posées aux 1°, 2° et 3° de l'article 1414 du code général des impôts et au paragraphe III de l'article 17 de la loi de finances pour 1968 (n° 67-1114 du 21 décembre 1967) sont dégrevés d'office de la taxe départementale sur le revenu et, à compter de 1993, exonérés de cette taxe.

3. La taxe est due au lieu où l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente est établi.

4. Sous réserve des dispositions ci-dessus, la taxe départementale sur le revenu est établie et contrôlée selon les mêmes règles et sous les mêmes garanties et sanctions que l'impôt sur le revenu. Elle est recouvrée selon les mêmes règles, garanties, sûretés,

privilèges et sanctions que la taxe d'habitation. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées comme pour ce dernier impôt.

Les dispositions du paragraphe II de l'article 1641 du code général des impôts sont applicables à la taxe départementale sur le revenu.

Les cotisations de taxe d'habitation dues au titre de l'habitation principale et de taxe départementale sur le revenu dont le montant total par article de rôle est inférieur à 200 F sont allouées en non-valeurs.

5. Les conseils généraux votent chaque année le taux de la taxe départementale sur le revenu.

Ils peuvent faire varier ce taux et ceux de la taxe professionnelle, de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties dans les conditions prévues aux 1 et 3 du I de l'article 1636 B sexies du code général des impôts.

Pour l'application de ces dispositions :

a) Le taux moyen pondéré s'entend du taux moyen de la taxe d'habitation, des taxes foncières et de la taxe départementale sur le revenu, pondéré par l'importance relative des bases de ces taxes ;

b) La variation du taux de la taxe d'habitation s'entend de la variation du taux de la taxe départementale sur le revenu.

Pour l'année 1992 :

a) Le taux de celle-ci est fixé de manière que son produit ne soit pas supérieur au produit qui aurait été assuré au département au titre de la taxe d'habitation afférente aux locaux affectés à l'habitation principale majoré de 3 p. 100.

Pour l'application de l'alinéa précédent, le produit assuré est égal au produit obtenu en multipliant les bases de la taxe d'habitation qui auraient été imposées en 1992 au profit du département en l'absence de réforme et en l'absence d'application de l'article 21 de la loi de finances pour 1992 (n° 1322 du 30 décembre 1991) par le taux de la taxe d'habitation de 1991.

b) En 1992 pour l'application aux départements des dispositions de l'article 1636 B sexies du code général des impôts :

1° La variation du taux de la taxe d'habitation s'entend du rapport entre, d'une part, le produit de la taxe départementale sur le revenu fixé conformément au a ci-dessus et, d'autre part, le produit obtenu en multipliant les valeurs locatives définies au 2° par le taux de la taxe d'habitation voté par le département pour 1991. Cette variation est celle qui doit être retenue pour l'application, s'il y a lieu, du a du 1 du I de l'article 1636 B sexies précité.

2° Pour le calcul du taux moyen pondéré, les bases prises en compte pour la taxe départementale sur le revenu sont les valeurs locatives au 1er janvier 1992 des habitations principales situées dans le département, diminuées des abattements visés au II bis de l'article 1411 du code général des impôts qui auraient été appliqués au titre de 1992, en l'absence de réforme, pour la taxe d'habitation départementale.

5 bis. Les bases de la taxe départementale sur le revenu notifiées aux conseils généraux sont déterminées à partir des revenus compris dans les rôles d'impôt sur le revenu émis au cours de l'année précédant celle de l'imposition à la taxe départementale sur le revenu.

6. Il est perçu sur les revenus soumis à prélèvement libératoire une taxe dont le taux est égal au taux moyen de la taxe départementale sur le revenu voté par les départements l'année précédente. Pour le calcul de la taxe due en 1992, ce taux est fixé à 0,6 p. 100. Le produit de cette taxe, après prélèvement de la moitié de son montant effectué

au profit de l'Etat, est affecté, par un fonds national d'aide, aux départements dont le revenu par habitant est inférieur à 85 p. 100 du revenu moyen par habitant des départements. Ce produit est réparti en proportion de l'insuffisance par rapport au revenu moyen par habitant des départements. La taxe est établie, contrôlée et recouvrée selon les mêmes règles et sous les mêmes sûretés, privilèges et sanctions que le prélèvement mentionné à l'article 125 A du code général des impôts.

7. Pour l'application des dispositions des septième et huitième alinéas du 5 aux départements ne comprenant qu'une commune :

a) Le produit assuré au département au titre de la taxe d'habitation afférente aux locaux affectés à l'habitation principale est égal au produit de cette taxe perçu en 1991 par la commune au titre des habitations principales, multiplié par le rapport constaté en 1991 entre le budget départemental et le total des budgets de la commune et du département et par l'indice d'évolution des bases communales de taxe d'habitation afférentes aux habitations principales entre 1991 et 1992 ;

b) En 1992, pour l'application à la commune des articles 1636 B sexies et 1636 B septies du code général des impôts, le taux de la taxe d'habitation de 1991 est diminué en proportion du rapport constaté, la même année, entre le budget départemental et le total des budgets de la commune et du département.

8. La mise en oeuvre du présent II ne peut avoir pour conséquence d'obliger, en 1992, le conseil général à réduire les taux des taxes directes locales qu'il a votés en 1991.

III. - A compter du 1er janvier 1992, les personnes passibles de la taxe départementale sur le revenu sont exonérées, pour leur habitation principale, de la taxe d'habitation perçue par les départements en application de l'article 1586 du code général des impôts.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux personnes visées au deuxième alinéa du 1 du II.

IV. - A la fin du deuxième alinéa de l'article 1599 quater du code général des impôts, le mot : départements " est remplacé par le mot : communes " à partir de 1993.

V. La taxe départementale sur le revenu entre en vigueur dans les départements d'outre-mer au 1er janvier 1994. Un décret en Conseil d'Etat fixe Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 90-277 DC du 25 juillet 1990°27m les conditions dans lesquelles les dispositions relatives à la taxe départementale sur le revenu et aux attributions du Fonds national d'aide prévu au 6 du paragraphe II seront applicables dans les départements d'outre-mer.

VI. - Dans le a de l'article L. 104 du livre des procédures fiscales, après les mots : taxes assimilées ", sont insérés les mots : ainsi que pour la taxe départementale sur le revenu, ".

Dans le b du même article, après les mots : taxes annexes ", sont insérés les mots : à l'exclusion de la taxe départementale sur le revenu, ".

VII. - L'article L. 111 du livre des procédures fiscales est ainsi modifié :

1. Après le cinquième alinéa du paragraphe I, il est inséré un paragraphe I bis ainsi rédigé :

I bis. - Une liste des personnes assujetties à la taxe départementale sur le revenu est dressée par commune pour les impositions établies dans son ressort.

Cette liste est complétée par l'indication des personnes physiques pour lesquelles il n'est pas établi d'imposition à la taxe départementale dans la commune mais qui y possèdent une résidence.

La liste est tenue par la direction des services fiscaux à la disposition des redevables de la taxe départementale qui relèvent de sa compétence territoriale. L'administration peut en prescrire l'affichage.

La liste concernant la taxe départementale sur le revenu est complétée, dans des conditions fixées par décret, par l'indication du revenu imposable, du montant de l'abattement pour charges de famille, du montant de l'abattement à la base et du montant de la cotisation mise effectivement à la charge de chaque redevable. "

2. Le début du sixième alinéa du paragraphe I est ainsi rédigé :

I ter. - L'administration recueille... " (le reste sans changement).

3. Dans le paragraphe II, les mots : la liste mentionnée au I détenue " sont remplacés par les mots : les listes mentionnées aux I et I bis détenues ".

VIII. - Par dérogation aux dispositions de l'article 1639 A bis du code général des impôts, les délibérations des départements relatives à l'application, au titre de 1992, des abattements visés au 2 du II doivent être prises avant le 1er octobre 1991.

*Art. 57.*— Les réclamations relatives aux évaluations cadastrales servant de base aux impositions comprises dans les rôles émis au titre de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision sont jugées dans un délai de trois mois. Lorsque ce délai n'est pas respecté, l'affaire est transmise d'office à la cour administrative d'appel.

*Art. 58.*— Les décisions prises en application des articles 11, 12, 15, 23, 24, 25, 26, 27 et 33 ne peuvent être remises en cause à l'occasion d'un litige relatif à l'évaluation cadastrale d'une propriété.

*Art. 59.*— Pour les impositions établies respectivement au titre de chacune des années 1991 et 1992, les prélèvements pour frais d'assiette et de recouvrement prévus au paragraphe II de l'article 1641 du code général des impôts sont majorés de 0,4 point.

*Art. 60.*— Les dispositions de la présente loi seront, après l'intervention de la loi prévue à l'article 47, incorporées au code général des impôts par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la commission supérieure de codification. Ce décret pourra apporter aux dispositions en vigueur toutes les modifications rendues nécessaires par la codification sans pouvoir toucher aux règles de fond