

L'ASSOCIATION INTERCO' OUTRE-MER SE PENCHE SUR L'ENJEU FONCIER

# 44 propositions pour une meilleure politique foncière

Les intercommunalités de l'outre-mer ont émis une série de propositions à l'État comme aux parlementaires, chacune susceptible de résoudre les problèmes fonciers récurrents qu'elles rencontrent sur leurs territoires respectifs: aider au règlement des indivisions, adapter les autorisations d'urbanisme aux particularités ultramarines ou bien encore expertiser pour chaque département l'applicabilité technique et politique du Zéro artificialisation nette.

Publié par l'association Interco' Outre-mer, un recueil de 44 « observations, alertes et propositions » concernant « l'enjeu foncier dans les territoires ultramarins » a été récemment remis à différents ministères parisiens, ainsi qu'aux parlementaires du Sénat comme de l'Assemblée nationale. Fondée en 2001, l'association représente les intérêts des élus d'outre-mer et se désigne elle-même comme « une force de proposition », soucieuse de « garantir un environnement propice aux échanges et aux réflexions ».

Ses membres, que sont les intercommunalités de Mayotte, de Martinique, de Guadeloupe, de Guyane et de La Réunion, souhaitent ainsi « nourrir les travaux des institutions publiques et des élus nationaux ».

## « Au centre des défis »

Interco' Outre-mer est actuellement présidée par Maurice Gironcel, au titre de président de la CInor. Ce dernier a présenté ce « recueil à visée politique » souhaité souligné-t-il par les élus d'outre-mer, à l'occasion d'une conférence de presse tenue à Saint-Denis au côté du président de l'association des maires de La

Réunion, Serge Hoareau. L'enjeu foncier, selon Maurice Gironcel, s'avère « un sujet fondamental qui nous préoccupe tous, de l'habitant aux élus, en passant par le milieu économique ou culturel. En effet, dans nos pays, le foncier est rare et cher. Nous sommes confrontés aux mêmes défis que la métropole ou le continent, avec une intensité plus forte et une obligation de réussite », a indiqué le président d'Interco' Outre-mer.

La question, a-t-il ajouté, se pose d'autant plus à La Réunion, à Mayotte ou en Guyane, des départements dans lesquels la population augmente, « avec la hausse des besoins en logements, en infrastructures et en équipements. Dans le même temps, nous devons préserver nos terres agricoles et garantir notre souveraineté alimentaire tout en préservant également notre biodiversité », a ajouté Maurice Gironcel. « La question du foncier est au centre des défis que nous devons relever et au cœur de nos politiques publiques », a remarqué le président de la CInor. « C'est pour cela que notre association Interco' Outre-mer a élaboré un plan de mobilisation afin d'aboutir à ce recueil sur la problématique foncière. Il est le fruit d'un travail concerté des intercommunalités et de leurs communes. Il traduit la préoccupa-



Serge Hoareau et Maurice Gironcel ont participé la semaine dernière à la CInor à la présentation des 44 propositions faites par l'association Interco' Outre-mer à l'État et aux parlementaires français pour résoudre les problématiques de l'enjeu foncier. (Photos P.N.)

tion politique que suscitent les enjeux fonciers. Ceux-ci présentent de nombreuses similitudes entre les territoires, mais avec des niveaux

d'acuité contrastés dont la déclinaison opérationnelle gagnera à tenir compte territoire par territoire », a noté Maurice Gironcel.

« Nous avons eu la confirmation que ce recueil a fait l'objet d'une analyse complète par certains ministères. Nous espérons que cer-

taines propositions seront reprises prochainement », a assuré le président d'Interco' Outre-mer. Pascal NEAU

## Adapter la loi aux particularités de chaque territoire

Parmi les principales réclamations des élus, on relève une demande de « considération des particularités des territoires d'outre-mer dans l'élaboration et la mise en œuvre de la loi ».

Prenant pour exemple l'objectif du Zéro artificialisation nette (ZAN) promu par le principe national de la « sobriété foncière », les élus proposent « un travail parlementaire en vue d'expertiser l'applicabilité technique et politique du ZAN sur chacun des territoires »: ils notent leur « perplexité sur la pertinence d'appliquer un même principe sur des territoires aux particularités géographiques » si variées: « À Mayotte, avec 770 habitants/km<sup>2</sup> et en Guyane, avec 3,4 hab/km<sup>2</sup>, les notions de densité et de sobriété foncière ne peuvent trouver la même application sur le terrain », souligne le recueil.

Les collectivités craignent aussi « une application ex abrupto » de cette réglementation ZAN, notamment avant l'achèvement des révisions des schémas d'aménagements régionaux (SAR). « Le ZAN implique que l'on ne peut construire que

sur des zones urbaines actuelles », indique Serge Hoareau. « Si je veux répondre à la demande de 9 000 logements sur Petite-Île, le ZAN me contraindra à ne plus construire que des immeubles de 7 ou 8 étages en ville, et pas ailleurs sur le territoire communal ! », s'exclame le maire de la commune de la Civis et vice-président du Département.

« Il n'en est pas question », s'insurge-t-il.

### « Dépasser le seul regard occidental »

Les collectivités interrogées entre février et juin 2022 demandent aussi « d'adapter les autorisations d'urbanisme aux particularités ultramarines » et d'étudier notamment « l'opportunité de concevoir un permis allégé pour les habitations des particuliers ».

Elles proposent encore de « réadapter les modes de construction à la vie locale », regrettant que « le modèle occidental s'impose sans considération des particularités culturelles, sociales, sociétales et climatiques ».

Le recueil demande « que ce seul regard occidental soit dépassé » espérant « que le monde universitaire et celui de la recherche, les architectes et les urbanistes travaillent à l'adaptation des concepts d'aménagement et de construction aux spécificités de chacun des territoires ultramarins ».

Les Antilles pourraient selon lui s'inspirer de l'expérience amérindienne, tandis que Mayotte ou La Réunion pourraient se pencher sur celle de l'Afrique du Sud. L'association Interco' Outre-mer réclame en fait à l'État « l'élaboration d'urgence d'un plan de mobilisation pour le règlement des indivisions ».

Celui-ci, d'après son recueil, devrait « prendre des mesures coercitives » afin de « mettre un terme aux indivisions qui laissent un bien en état d'abandon, de friche bâtie ou agricole ».

Ces mesures aboutiraient « à l'appropriation par la puissance publique des biens indivis laissés à l'abandon », via une expropriation et une indemnisation des propriétaires. Il permettrait



« Dans nos pays, le foncier est rare. Nous sommes confrontés aux mêmes défis que la métropole, avec une intensité plus forte », estime Maurice Gironcel.

d'« accélérer le règlement des indivisions successorales », notamment en mettant en place « un système de médiation » avec la désignation « d'un sous-préfet en charge de leur résolution ».

Pêle-mêle, le catalogue des propositions comporte aussi

l'établissement d'un « bilan du manque de notaires, des géomètres et de généalogistes », suivi du lancement d'un « plan d'appui ponctuel » à ces professions qui font défaut dans les outre-mers, ainsi que des solutions pour « freiner le turn-

over trop récurrent des fonctionnaires des services de l'État chargés d'instruire et de finaliser des dossiers liés au foncier ».

Ce turn-over, « trop vif », selon l'association, pénalise l'avancement des dossiers.

P.N.