



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

DOM : Guadeloupe

Question orale n° 461

Texte de la question

M. Joël Beaugendre souhaite attirer l'attention de Mme la ministre de l'outre-mer sur les prix anormalement élevés récemment fixés par les services de l'État et proposés pour l'acquisition de parcelles situées dans la zone des cinquante pas géométriques. Le prix moyen pratiqué en Guadeloupe ne correspond pas au prix actuellement proposé : pour les particuliers, les parcelles sont vendues en général entre 21 et 31 euros le mètre carré. Les propositions actuelles sont perçues comme trop élevées pour les Guadeloupéens occupant ces parcelles depuis vingt voire trente ans. Ce sont eux qui ont fait ces quartiers en cinquante pas géométriques et qui le plus souvent se retrouvent dans des zones en RHI. Il lui demande dans quelle mesure les prix peuvent être révisés à la baisse de manière à permettre la résolution effective du problème des cinquante pas géométriques dans cette région. Par ailleurs, il lui demande de lui faire part de la prise en compte des effets de l'article L. 89-8 du code des domaines de l'État lors de la fixation du prix de cession des parcelles des cinquante pas géométriques.

Texte de la réponse

PRIX DES PARCELLES DANS LA ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES EN GUADELOUPE

M. le président. La parole est à M. Joël Beaugendre, pour exposer sa question, n° 461, relative au prix des parcelles dans la zone des cinquante pas géométriques en Guadeloupe.

M. Joël Beaugendre. Madame la ministre de l'outre-mer, je souhaite attirer votre attention sur les prix anormalement élevés récemment fixés par les services de l'Etat et proposés pour l'acquisition de parcelles situés dans la zone des cinquante pas géométriques, souvent situées en RHI, les zones de résorption de l'habitat insalubre.

Les prix actuellement proposés aux occupants sont particulièrement élevés par rapport aux prix de vente dans certains lotissements nouvellement construits et situés hors zone RHI. De même, ils sont supérieurs aux prix que pratiquent les municipalités pour régulariser les occupants sans titre, qui varient entre 10 et 15 euros. Je note que dans les opérations de RHI, les parcelles à régulariser sont vendues aux particuliers dont la maison serait conservée entre 150 et 200 francs le mètre carré, soit entre 21 et 31 euros. En revanche, il est proposé aux autres bénéficiaires, habitant cette même zone, des prix variant entre 40 et 104 euros le mètre carré. De plus, au sein d'une même zone RHI qui comprend plusieurs parcelles - par exemple le bord de mer à Sainte-Rose -, les prix varient entre 3 et 144 euros, alors qu'il s'agit d'un seul et même périmètre.

Les propositions actuelles sont perçues comme trop élevées par les Guadeloupéens, qui occupent ces terrains depuis plus de vingt ans, voire cinquante ans, et qui ont fait ces quartiers. Il s'agit pour

l'essentiel de populations en situation précaire. Les constructions sont, dans 80 % des cas, des résidences principales ou des locaux affectés à des activités économiquement fragiles, petits « lolos », box d'artisanat, ou autres petits métiers. Si les prix sont trop élevés, les populations qui n'ont pas les moyens ne pourront pas acheter ces terres, et le problème de l'occupation des cinquante pas géométriques ne sera pas résolu. Ce sera l'échec de la loi de 1996.

Nous nous demandons si, en l'espèce, il a été fait application de l'article L. 89-8 du code du domaine de l'Etat, qui prévoit que les prix des biens immobiliers grevés de servitude, quelle qu'en soit la cause, subissent sur le marché une décote en principe très importante.

En conclusion, je souhaite savoir, madame la ministre, si le critère du marché foncier est le seul qui puisse être pris en compte et si les prix aujourd'hui arrêtés par le service des domaines peuvent être révisés pour permettre un règlement définitif du problème des cinquante pas géométriques dans notre région.

M. le président. La parole est à Mme la ministre de l'outre-mer.

Mme Brigitte Girardin, *ministre de l'outre-mer*. Monsieur le député, vous évoquez le problème très important de la cession de terrains sur la zone des cinquante pas géométriques.

Comme vous le savez, la loi du 30 décembre 1996 a ouvert la possibilité aux particuliers qui résident sur cette zone de se rendre propriétaires à titre onéreux de ces terrains, qu'ils occupent, souvent, depuis très longtemps.

Les premières cessions doivent intervenir avant la fin de l'année. C'est une bonne chose. Cela a été assez long, puisque le dossier est ouvert depuis 1996. Je me réjouis que l'on s'achemine enfin vers le règlement de cette question.

En Guadeloupe, le préfet a émis un avis favorable à la cession d'environ 240 parcelles, il a notifié 94 offres, pour lesquelles l'accord des occupants sur les conditions de la vente est attendu.

S'agissant de terrains appartenant à l'Etat, ces offres font l'objet d'estimations de la part des services des domaines. Ces estimations se fondent sur les prix pratiqués lors de ventes récentes de terrains dans le secteur considéré. Le niveau des prix proposés vous semble anormalement élevé par rapport à une moyenne que vous situez entre 21 et 31 euros le mètre carré. Des informations que j'ai pu obtenir, il apparaît que les prix proposés sont très variables et fonction de la situation des terrains et de leur caractère touristique.

Comme vous le savez, la loi du 30 décembre 1996 prévoit la mise en place d'une aide de l'Etat pour les personnes qui n'auraient pas les ressources pour financer la totalité du prix demandé. Cette aide peut atteindre 80 % du prix de vente, en fonction notamment des revenus de la personne. Parmi les offres qui ont été notifiées par le préfet de la Guadeloupe, 51 sont susceptibles de bénéficier de cette aide.

Il est important qu'un équilibre soit trouvé entre les possibilités financières des particuliers et les ressources que la vente des parcelles procure aux agences en charge de ces opérations, qui, je le rappelle, financent les aménagements indispensables dans les nombreuses zones d'insalubrité que l'on recense sur cette zone des cinquante pas. Cela dit, je souhaite que l'on considère le cas des personnes qui ne peuvent pas, malgré l'aide apportée par l'Etat, se rendre propriétaires de leur terrain.

Des étapes importantes qui ont été franchies ces derniers mois avec la validation des titres et la mise en place effective des agences. Toutefois, avec mon collègue Gilles de Robien, nous avons décidé d'envoyer prochainement en Guadeloupe, pour répondre à l'ensemble des questions que vous posez, y compris celles relatives à l'évaluation même du prix de ces terrains, une mission conjointe de l'Inspection générale de l'administration et du Conseil général des ponts et chaussées. Les conclusions

de cette mission nous permettront de faire un point d'étape et de tracer de nouvelles perspectives. Bien évidemment, cette mission travaillera avec tous les élus concernés et intéressés par ce dossier. Je pense qu'il est essentiel de poursuivre activement l'aménagement et la régularisation foncière de la zone des cinquante pas géométriques, car cette question touche directement un grand nombre de nos concitoyens d'outre-mer. Ce dossier a été ouvert en 1996, je souhaite qu'il puisse être refermé, à la satisfaction de tous, dans des délais rapides.

M. le président. La parole est à M. Joël Beaugendre.

M. Joël Beaugendre. Je vous remercie d'autant plus, madame la ministre, de la réponse que vous venez de me donner que je me suis fait l'écho de nombreux maires et de la population. Cette mission est la bienvenue alors même que six mois seulement étaient laissés aux personnes pour répondre à la proposition du préfet. Cette annonce est de nature à calmer les esprits de ceux qui attendent de devenir propriétaires dans la zone des cinquante pas géométriques.

Données clés

Auteur : [M. Joël Beaugendre](#)

Circonscription : Guadeloupe (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 461

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : outre-mer

Ministère attributaire : outre-mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 octobre 2003, page 7719

Réponse publiée le : 15 octobre 2003, page 8483

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 13 octobre 2003