

11 décembre 2023

AVIS

du Conseil Economique, Social, Culturel et Environnemental de Saint-Barthélemy sur les projets de délibérations inscrits à l'ordre du jour du Conseil Territorial du 14 décembre 2023

Saisi le 30 novembre 2023 sur l'ordre du jour du Conseil Territorial du 14 décembre et sur proposition de ses membres, le CESCE de Saint-Barthélemy rend l'avis suivant :

Affaires juridiques : Point 1 de l'ordre du jour du Conseil Territorial : délibération modifiant d'une part le Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy et d'autre part, instituant le droit de préemption

Sur la destination et les usages des biens immobiliers

Le CESCE prend bien note de la création de la destination « locations touristiques » dans le droit de l'urbanisme de Saint-Barthélemy et considère que cet ajout est cohérent et va contribuer à améliorer les informations fournies lors des dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme.

A terme, cette modification permettra à la Collectivité d'avoir des données quantitatives plus fines à propos du type de nouvelles constructions ou de travaux exécutés sur des constructions existantes et elle pourra ainsi mieux maîtriser le volume des constructions destinées à la location touristique.

Le CESCE relève également que la Collectivité entame l'élaboration de la partie « habitation » du Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy et propose la rédaction d'un chapitre préliminaire qui liste et définit les 7 usages auxquels peuvent être affectés les locaux destinés à l'habitation ou l'hébergement.

Le CESCE comprend que cette étape est un préalable à la mise en place ultérieure de mécanismes de régulation et d'autorisation selon l'usage, ce qui impliquera par conséquent que, d'une manière ou d'une autre, tous les propriétaires aient à déclarer l'usage de leur bien.

Dans ce cas, le CESCE fait remarquer qu'il s'agira d'une petite « révolution » par rapport à la situation actuelle et aux habitudes des habitants de Saint-Barthélemy, notamment les propriétaires fonciers locaux les plus modestes qui détiennent directement leurs biens et ne sont pas organisés en société. Ces derniers qui constituent une part très importante de propriétaires immobiliers, ne sont pas à ce jour assujettis à la moindre déclaration (la déclaration annuelle de l'article 111 du Code des contributions ne s'appliquant qu'aux sociétés) et il est à craindre qu'ils refusent ou simplement omettent d'effectuer de telles déclarations.

Les objectifs précis de ces mesures et leur poursuite d'intérêt commun devront être clairement justifiés et expliqués à tous les propriétaires. La Collectivité ne devra alors pas seulement compter sur des mesures dissuasives pour faire appliquer ces nouvelles obligations.

Sur le droit de préemption

Le CESCE s'interroge sur l'utilité de cette modification qui pourrait en outre, être mal accueillie et provoquer un fort émoi au sein de la population. En effet, jusqu'à présent la Collectivité privilégiait une démarche de compromis avec les vendeurs permettant d'aboutir à des ventes amiables de terrain au profit de la Collectivité. Le droit de préemption statutaire n'a été que rarement mis en œuvre, et c'est à dessein que la Collectivité n'a jamais souhaité jusqu'à présent rendre effectif le droit de préemption urbain. L'une des différences notables entre ces deux droits et qu'il peut s'exercer même si l'acheteur ou l'échangeur est un résident de la Collectivité de Saint-Barthélemy

Il note que la volonté de la Collectivité est de mener une politique foncière plus active dans des zones urbaines et de lui donner la possibilité d'acquérir des terrains nécessaires à la mise en œuvre de sa politique en matière de logements résidentiels.

Or, le droit de préemption statutaire et les ventes amiables ont jusqu'ici, semble-t-il, suffit pour permettre à la Collectivité de consolider un vaste patrimoine foncier.

La réserve foncière n'est-elle pas suffisante pour répondre au besoin de logements des agents de la Collectivité et des personnels considérés comme "indispensables" au bon fonctionnement de l'île ? Ce besoin ne devrait-il pas commencer par être simplement évalué de manière précise ? Puis, vérifier si ce besoin pourrait être satisfait par tout ou partie de la réserve foncière existante de la Collectivité de Saint-Barthélemy ?

Le CESCE appelle de ses vœux que les décisions prises par la Collectivité dans le cadre de son plan urgence logement soient pondérées et réellement adaptées au but recherché.

L'objectif doit-il se résumer à la création importante et indifférenciée de logements, ce qui risquerait de provoquer un appel d'air aggravant la densification humaine de l'île, plutôt que de conduire à améliorer l'offre de logements correspondant aux besoins des personnels considérés comme "indispensables" au bon fonctionnement de l'île ?

Avis adopté à la majorité

Nombre de conseillers en exercice : 14

Nombre de votants : 9

Pour : 8

Contre : 0

Abstentions : 1