

VILLAGES OSTREICOLES ET UTILISATION DU DPM A LEGE CAP FERRET

« Malgré la vocation du domaine public maritime, et en méconnaissance des finalités primitives de ces villages, une patrimonialisation de fait de nombreuses cabanes a été constatée, principalement au bénéfice d'occupants étrangers aux pêches maritimes ou à l'ostréiculture. Cette tendance a pour conséquences le détournement à des fins privées d'une partie du domaine public, de priver des professionnels de la mer de perspectives de domiciliation proche de leur lieu de travail, et d'affecter l'authenticité des sites concernés qui a justifié leur classement. » (source : Stratégie départementale de gestion du domaine public maritime en Gironde – DDTM 33 – 2017)

Comme toute autre activité économique exercée sur la Presqu'île, l'ostréiculture a besoin pour assurer son maintien et sa pérennité de pouvoir loger ses salariés au plus près de leur lieu de travail.

Il est donc nécessaire de réfléchir à la possibilité d'attribuer des habitations qui sont actuellement l'objet d'AOT au sein des villages ostreicoles, à des salariés de l'ostréiculture.

Cette possibilité existe déjà dans le texte qui régit les conditions d'attribution des cabanes (Arrêté n° 100/2021 du 15 mars 2021 de Lège Cap Ferret):

3-3 Conditions d'attribution des Autorisations d'Occupation Temporaire des cabanes d'habitation

1. Les titres de cette nature seront établis en faveur des candidats relevant, dans l'ordre de priorité, d'une des catégories ci-après :

Liste A

- a) dans le cas du rachat, de la reprise ou de la création d'une exploitation de cultures marines sur la commune, le nouveau concessionnaire sera prioritaire pour l'attribution de la cabane liée à cette exploitation, si celle-ci devenait vacante et dans la mesure où celui-ci n'est pas déjà titulaire d'une cabane,
- b) ostréiculteurs et pêcheurs professionnels ayant une activité professionnelle localisée dans le périmètre de la concession communale,
- c) salariés des deux catégories précédentes liés par un contrat de travail sur la commune,

Liste B

- d) retraités des catégories précédentes ayant eu une activité sur la commune,
- e) autres professionnels exerçant une activité directement liée à l'ostréiculture et à la pêche
- f) autres catégories d'inscrits maritimes dont l'activité professionnelle à un lien évident avec la mer.
- g) autres catégories.

2. Une liste des demandeurs respectant ces conditions sera établie par la commune et pourra éventuellement être complétée par la DDTM sur la base des mêmes critères.



La difficulté semble donc venir d'une application « hasardeuse » de cet arrêté par la Municipalité.

Si l'on reste dans le cadre réglementaire actuel (convention Etat-Ville de 2012 et arrêté de LCF du 15 mars 2021), je ne vois pas bien ce que l'on peut faire de plus que de faire pression sur le conseil municipal pour que ces règlements soient appliqués de façon rigoureuse.

La convention Etat-Ville se termine le 1^{er} août 2030 et par conséquent l'ensemble des AOT en cours à cette date.

Dans l'hypothèse où l'Etat déciderait de reconduire le même processus (AOT gérés par la Ville), on resterait alors dans la même configuration qu'actuellement. Cette configuration interdit notamment la location à un tiers par le bénéficiaire de l'AOT (même si ce bénéficiaire est un bailleur social), et ne permet donc pas de transformer les cabanes en logements locatifs sociaux.

En revanche, il existe pour l'occupation temporaire du domaine public une autre formule que l'AOT : celle du bail emphytéotique administratif (BEA), qui pourrait, lui, être attribué à un bailleur social (Loi n° 2009-179 du 17 février 2009, article 7 / cf. annexe ci-jointe).

De tels BEA ne sauraient cependant concerner l'ensemble des périmètres concédés : le régime des AOT devrait subsister au minimum pour les lots occupés par des professionnels. Pour les autres lots, il conviendrait de préparer progressivement, le plus longtemps possible avant la date du 1^{er} août 2030, la transformation des AOT en BEA accordés à un bailleur social (choisi par mise en concurrence).

Une modification de la convention Etat-Ville serait donc nécessaire bien avant l'échéance du 1^{er} Août 2030 : cette modification consisterait à prévoir que dans le cas d'un lot vacant et non attribué à un professionnel, ce lot pourrait faire l'objet non pas d'une reconduction d'AOT, mais d'un BEA avec un bailleur social.

L'un des avantages d'une telle solution est que la décision serait essentiellement entre les mains de la Préfecture et de la DDTM, moins sensibles aux préoccupations électorales ...

Si nous optons pour cette solution BEA, il nous faudrait, sans trop tarder, prendre contact avec l'Etat local.

ANNEXE :

LOI n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (1)

JORF n°0041 du 18 février 2009

Article 7

Version en vigueur depuis le 01 avril 2016

I. — Un bien immobilier appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics peut faire l'objet du bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime ou du bail prévu au chapitre Ier du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation en vue de la réalisation de logements sociaux. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

Un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Le prix d'un bail conclu par l'Etat ou l'un de ses établissements publics est fixé par référence à la valeur vénale du bien bénéficiant, le cas échéant, de la décote prévue aux articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

II. — Les baux passés en application du I satisfont aux conditions particulières suivantes :

1° Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la personne publique, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération mentionnée au I ;

2° Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la

personne publique propriétaire ;

3° Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

La personne publique a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément au 1° ;

4° Les litiges relatifs à ces baux sont de la compétence des tribunaux administratifs ;

5° Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail.