

FACE AU RECUIL DU RIVAGE MARITIME, L'INTÉRÊT DE LA PROPRIÉTÉ TEMPORAIRE

- 20 000 km de littoral français soumis à un phénomène d'érosion.
- 100% des régions côtières françaises sont concernées par le recul du trait de côte.
- 650 km de littoral aujourd'hui en recul dont 270 km à une vitesse de 50 cm par an.
- La densité de population sur les côtes est 2,5 fois plus élevée que la moyenne nationale. (Source : geolittoral.developpement-durable.gouv.fr)

Le recul du rivage maritime est une conséquence parmi les plus soulignées du dérèglement climatique. Presqu'un symbole se disputant avec les photos du glacier de la Mer de Glace.

La France est particulièrement exposée, du fait de l'importance de son littoral, à ce phénomène naturel. S'il s'agit d'un risque prévisible, se différenciant par ce caractère du risque tempête et submersion marine, il n'en est pas moins grave. Les projections les plus récentes du CEREMA permettent de le constater : des milliers de bâtiments, souvent d'habitation, sont menacés de disparition à horizon 2030, 2050 et 2100. Des problèmes de sécurité en résultent, des questions patrimoniales se posent pour l'avenir. Sur ce dernier aspect, il faut avoir bien conscience que tout terrain gagné par la mer devient ipso facto, sans indemnisation, propriété de l'État ...

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a posé les premiers jalons d'une politique d'adaptation des territoires aux évolutions du littoral. Des outils sont offerts aux collectivités pour traiter des nouvelles constructions. Mais la situation des bâtiments existants est peu abordée, sans doute pour des considérations financières. Prévenir sans guérir...

Nous proposons de traiter des bâtiments existants à l'occasion de leurs mutations en prévoyant d'employer le droit de préemption pour transférer à la commune, en contrepartie du versement d'un prix, la seule propriété du sol et du tréfonds. Le propriétaire conserverait pour sa part les bâtiments, en bénéficiant d'un droit de superficie temporaire.

LE 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- De substituer aux textes actuels des expressions plus adaptées : « horizon 2050 » et « horizon 2100 », au lieu de « horizon 30 ans » et « horizon 30 - 100 ans » ;
- D'anticiper l'intégration de la propriété dans le domaine public maritime en offrant la possibilité, pour les biens concernés par le « droit de préemption recul du trait de côte », d'une préemption ou d'un délaissement portant uniquement sur le sol et le tréfonds, conservant au propriétaire des élévations seulement un droit superficiaire temporaire, aussi longtemps que l'érosion le permettra ;
- D'offrir la possibilité à l'acquéreur et au vendeur de renoncer à l'opération, dans l'hypothèse d'une préemption seulement du sol et du tréfonds ;
- D'améliorer l'information légale en cas de mutation : d'une part, information sur le fait juridique de la disparition anticipée du bien à l'avenir, telle qu'elle résulte de la prospective du CEREMA ; D'autre part, information sur la législation elle-même, et spécialement sur la question de l'indemnisation ou de la non-indemnisation future de l'immeuble concerné.