

RAPPORT N°8 AU CONSEIL TERRITORIAL

Objet : Projet de délibération portant approbation de la convention constitutive de l'agence foncière de Saint-Martin (GIP titrement).

CONTEXTE

La Collectivité de Saint-Martin fait face à une situation foncière complexe, caractérisée par plusieurs problématiques majeures :

1. **Problème de traçabilité de la propriété privée** : Il existe un grand nombre de terrains et de biens immobiliers à Saint-Martin pour lesquels les titres de propriété ne sont pas clairement établis. Cette absence de traçabilité nuit à la sécurité juridique des transactions immobilières et empêche les propriétaires de valoriser économiquement leurs biens.
2. **Indivisions successorales complexes** : De nombreuses propriétés sont en indivision suite à des successions non réglées, ce qui complique la gestion des biens et freine leur développement. Ces situations entraînent souvent des conflits entre ayants droit et rendent difficile l'utilisation effective des biens concernés.
3. **Urbanisation mal maîtrisée** : Dans certaines zones, notamment celles des cinquante pas géométriques (où vivent un peu plus de 3 000 personnes), on observe une occupation irrégulière des terrains. Cela entraîne une urbanisation non contrôlée, qui pose des problèmes en termes d'aménagement du territoire, de vulnérabilité face aux risques naturels et de développement durable.

Ces enjeux fonciers freinent le développement économique et social de Saint-Martin. Ils limitent la capacité des habitants à vendre, louer, hypothéquer, ou bénéficier d'aides sur leurs biens immobiliers, bloquant ainsi la valorisation patrimoniale et la transmission des biens aux générations futures dans un contexte de très faible proportion de propriétaires sur le Territoire (28,3 % en 2020 ; près de deux fois moins qu'en moyenne nationale).

ENJEUX

La mesure n°62 du Comité Interministériel des Outre-Mer (CIOM, 17 Juillet 2023) a prévu de résoudre les difficultés de titrement à Saint-Martin en créant un GIP "Compétences foncières" : « à Saint-Martin, un Groupement d'intérêt public (GIP) intégrant toutes les compétences foncières sera créé afin d'aider les occupants sans titre à se doter d'un titre de propriété, sous réserve de la mise en conformité préalable des cadastres ».

Pour mémoire, la LODEOM (Cf. art. 35 de la Loi n°2009-594 du 27 Mai 2009) avait prévu la création d'un GIP chargé de rassembler tous les éléments propres à reconstituer les titres de propriété dans les DOM et à Saint-Martin, pour les biens fonciers et immobiliers qui en sont dépourvus (donc, y compris dans la zone des 50 Pas Géométriques).

Les enjeux de cette structure seront les suivants :

1. **Sécurisation et régularisation foncière** : La création de l'Agence Foncière de Saint-Martin (AFSM) vise à sécuriser les droits de propriété en mettant en œuvre un processus de titrement systématique. Cette action permettra de répertorier les biens sans titres, d'établir des liens juridiques clairs entre les biens et leurs occupants légitimes, et de faciliter la régularisation des situations foncières.
2. **Facilitation de la sortie d'indivision** : L'AFSM a également pour mission d'accompagner les ayants droit dans la sortie d'indivisions successorales. En identifiant les situations d'indivision et en facilitant les démarches administratives et notariales, l'agence contribuera à libérer des biens bloqués et à réduire les conflits fonciers.
3. **Valorisation économique et sociale des biens** : En régularisant les titres de propriété et en facilitant la sortie d'indivision, les biens pourront être mieux valorisés sur le marché immobilier. Cela permettra aux propriétaires de bénéficier d'une meilleure sécurité juridique, de solliciter des crédits, de vendre, de louer ou de transmettre leurs biens, ce qui contribuera à la relance de l'économie locale.
4. **Gratuité et accessibilité du service** : L'AFSM offrira un accompagnement gratuit pour les personnes souhaitant régulariser leur situation foncière. Cela garantit que tous les habitants, indépendamment de leur statut socio-économique, puissent accéder aux services de l'agence et bénéficier de ses actions.

PROPOSITION

Il est demandé aux élus du conseil territorial d'approuver la convention constitutive de l'agence foncière de Saint-Martin (GIP titrement) ce qui permettra de lancer des initiatives concrètes pour sécuriser les droits de propriété, faciliter les sorties d'indivision, encourager un développement territorial harmonieux et durable, et, *in fine*, améliorer la qualité de vie des habitants de Saint-Martin. Le budget annuel prévu de 500 000 euros, financé à parts égales par la Collectivité de Saint-Martin et l'État, assurera les ressources nécessaires pour atteindre ces objectifs ambitieux.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil Territorial

Louis MUSSINGTON

PROJET DE DELIBERATION N°8

Objet : Projet de délibération portant approbation de la convention constitutive de l'agence foncière de Saint-Martin (GIP titrement)

Vu, le Code civil, et notamment ses articles 2261 et 2272 ;

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment le dernier alinéa de son article L. O 6311-1, son article L. O 6312-1, le 3° du I- de son article L. O 6314-3, ses articles L. O 6314-6 et L. O 6351-2, ainsi que son article L. 6313-7 ;

Vu, la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, et plus particulièrement son article 35 ;

Vu, la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 modifiée, visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et relancer la politique du logement outre-mer ;

Vu, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification, et notamment son article 248 ;

Vu, la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, et notamment son article 51 ;

Vu, le Décret n° 2012-91 du 26 Janvier 2012 modifié, relatif aux Groupements d'Intérêt Public ;

Considérant, le projet de convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public (GIP) pour le Titrement à Saint-Martin, dénommé « Agence Foncière de Saint-Martin » (AFSM) ;

Considérant, la situation foncière à Saint-Martin, caractérisée par des problèmes de traçabilité de la propriété privée, un manque d'efficacité des règles juridiques en matière d'indivisions successorales complexes ;

Considérant, que ces dysfonctionnements fonciers empêchent la valorisation économique et patrimoniale des biens et nuisent à la sécurité juridique des occupants ;

Considérant, la nécessité de mettre en œuvre une politique foncière coordonnée pour résoudre ces problèmes et accompagner les habitants dans la régularisation de leur situation foncière ;

Considérant les conclusions du Comité Interministériel des Outre-Mer du 17 Juillet 2023, et notamment la mesure n°62 ;

Considérant, l'avis de la commission d'urbanisme et affaires foncières, réunie le XXX Septembre 2024 ;

Considérant l'avis du Conseil Economique Social et Culturel ;

Considérant, le rapport du Président,

Le Conseil territorial,

DECIDE :

Article I. D'approuver la convention constitutive du Groupement d'Intérêt Public intitulé « Agence Foncière de Saint-Martin » (AFSM), telle que présentée en annexe de la présente délibération.

Article II. D'autoriser le Président du Conseil Territorial à signer ladite convention constitutive au nom de la Collectivité de Saint-Martin et à accomplir tous les actes nécessaires à sa mise en œuvre.

Article III. De charger l'Agence Foncière de Saint-Martin (AFSM) de mettre en œuvre la procédure de titrement sur le territoire de Saint-Martin, conformément aux dispositions de la convention constitutive, et notamment :

1. D'inventorier les biens fonciers et immobiliers dépourvus de titres de propriété ainsi que les occupants concernés.
2. D'établir les liens entre les biens et les personnes afin de constituer ou reconstituer des titres de propriété
3. D'accompagner les demandeurs dans la constitution de leur dossier jusqu'à sa présentation au notaire.

Article IV. D'acter que les ressources de l'AFSM, son organisation administrative, la gratuité du service rendu et les modalités de contribution de ses membres sont définies dans la convention constitutive.

Article V.

1. D'acter que le budget annuel de fonctionnement de l'AFSM est fixé à 500 000 euros.
2. De préciser que ledit budget est assuré, à parts égales, par la Collectivité de Saint-Martin et par l'État.

Article VI. D'imputer la contribution de la Collectivité mentionnée au I- de l'article V sur le chapitre 011 de son budget (soit 250 000 euros au titre de l'exercice 2025).

Article VII. D'autoriser le Président à signer tout acte et document relatif à ce projet.

Article VIII. Le Président du Conseil Territorial et le Directeur Général des Services par intérim sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au Journal Officiel de Saint-Martin.

Le Président du Conseil Territorial

Louis MUSSINGTON