

Publié le 13 octobre 2022

Outre-mer, le plaidoyer des élus de la FedEpl pour une meilleure mobilisation du foncier

La mobilisation du foncier, pour construire tout en limitant l'extension urbaine dans la perspective du respect des objectifs environnementaux, reste un défi majeur dans les territoires ultramarins. A l'occasion du Congrès de Tours, les acteurs de l'économie mixte se sont donc réunis autour du sénateur de Mayotte, Thani Mohamed Soilihi, et de la Direction générale des Outre-mer (DGOM) représentée par Jean-Pierre Balcou, pour appréhender les contours complexes du foncier ultramarin tout en esquissant ses axes de développement.



Elus et dirigeants des Outre-mer mais également de l'hexagone étaient nombreux à cette séance, animée par **Cédric Bouquety, Président de TechAdvice** et intitulée « **Relever le défi du foncier, entre développement et préservation** », pour débattre de cet enjeu central des politiques publiques qui, par-delà les objectifs actuels de non-artificialisation des sols, recouvre des problématiques différentes selon les territoires. Tour d'horizon de ce défi majeur dans les territoires ultramarins.

Outre-mer, l'enjeu du foncier est confronté à des réalités complexes et variées

Jean-Pierre Balcou, sous-directeur des affaires juridiques et institutionnelles de la DGOM, a permis de dresser **un panorama bienvenu de ce que représente le foncier outre-mer.**

Indispensable à l'habitat, aux activités de production mais aussi à la préservation du milieu naturel et la qualité de vie de nos concitoyens, **le foncier constitue une ressource importante pour l'élaboration des politiques publiques portées par les entreprises publiques locales d'Outre-mer**, il se caractérise en sus par une forte hétérogénéité. La prise en compte des terres

coutumières de Nouvelle-Calédonie, des risques naturels aux Antilles ou encore des espaces protégés en Guyane illustrent en effet toute la variété et la complexité de ces territoires qui s'étendent sur trois océans et quatre continents.

Parallèlement, **les outre-mer connaissent des trajectoires démographiques variées qui ne sont pas sans conséquence sur le foncier** en ce qu'ils appellent pour certains un fort développement en infrastructures (routes, écoles, d'hôpitaux, tribunaux, logement, etc). Enfin, l'occupation illégale que les pouvoirs publics peinent à maîtriser contraint significativement l'aménagement du territoire et la mobilisation du foncier par les collectivités territoriales.

La loi Letchimy, une avancée pour libérer le foncier qui nécessitera du temps

Promulguée en décembre 2018, **la loi Letchimy vise à remédier à des difficultés de gestion foncière outre-mer**, la propriété des terres y étant plus difficile à établir en raison d'une carence de titres de propriété et d'une multiplication des indivisions. Cela se matérialise concrètement par des successions ouvertes depuis dix ou vingt ans, durée pendant laquelle le foncier se dégrade et s'expose aux risques d'occupation illégale.

Auteur de plusieurs rapports parlementaires sur le foncier et rapporteur au Sénat sur la loi Letchimy, **le sénateur de Mayotte Thani Mohamed Soilihi est venu dresser un bilan de la loi près de deux ans après son application**. Ce dispositif dérogatoire, réservé aux successions ouvertes depuis plus de dix ans, a déjà permis de régler un certain nombre de cas de succession en évitant des procédures devant le juge. Il estime néanmoins que cette dérogation, actuellement prévue par la loi jusqu'en 2028, prend du temps et qu'elle nécessitera une prorogation pour être pleinement efficace.

Lever les freins pour mobiliser le foncier

Dans un échange vif et ouvert, les acteurs de l'économie mixte ont réagi aux situations d'indivision qui nuisent au développement de leur territoire. L'expérience de la Polynésie et de son tribunal foncier a notamment été évoquée ; l'application à d'autres territoires pourrait être envisagée pour débloquer les situations inextricables.

Plus généralement, **David Zobda, président de la Sem DEFIA et de la Fédération Caraïbes de la FedEpl, a dénoncé la spéculation foncière à l'œuvre dans certaines zones qui entrave le bon aménagement du territoire**. En matière foncière, les Epl doivent selon lui permettre aux élus de trouver le bon équilibre pour respecter les contraintes (ZAN, sobriété énergétique) tout en répondant aux besoins et priorités des collectivités territoriales.

Enfin, Jacques Lowinsky, président de la NORDEV et de la Fédération Océan Indien de la FedEpl, puis Françoise Suve, présidente de la Secal et de la Fédération Nouvelle Calédonie, ont insisté sur la nécessité de replacer les projets de territoire au cœur du

débat . S'il est nécessaire de libérer plus aisément le foncier, sa mobilisation pour construire doit se faire dans le cadre d'un échange constructif avec l'ensemble des acteurs, notamment ceux du logement social, qui doit rester cohérent avec le projet stratégique porté par les élus.

Inscriptions pour la [conférence outre mer 2022](#)

Par Tiéfaine CONCAS