



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION GUADELOUPE

## CESSION DES TERRAINS DE LA ZONE DES 50 PAS GEOMETRIQUES

### NOTICE D'INFORMATION

Cette notice est destinée à ceux qui disposent d'un local à usage professionnel ou d'habitation principale construit avant le 1<sup>o</sup> janvier 1995 situé dans la zone des 50 pas géométriques mais ne possèdent pas de titres de propriété valides.

La loi du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des 50 pas géométriques prévoit pour l'Etat la possibilité de céder à **titre onéreux**:

1/ soit des terrains supportant des bâtiments à **usage professionnel**

2/ soit des terrains supportant des locaux à **usage d'habitation principale** ou donnés à bail à titre d'habitation principale. Dans ce cas, **une aide exceptionnelle** de l'Etat peut être attribuée sous certaines conditions de ressources.

Sont exclus des possibilités de cession, les terrains situés en forêt domaniale du littoral gérés par l'Office National des Forêts (ONF), ainsi que ceux situés dans les espaces naturels.

## COMPOSITION DES DOSSIERS DE CESSION

### A) BATIMENT A USAGE PROFESSIONNEL

1 - Cession à titre onéreux d'un terrain supportant des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.

Les pièces à fournir lors de la demande de cession sont les suivantes :

- un imprimé dûment rempli.
- un extrait du plan cadastral du terrain permettant de situer le(s) bâtiment(s).
- tous documents permettant d'établir que le demandeur a lui-même édifié ou fait édifier sur le terrain, avant le 1 janvier 1995, une ou plusieurs constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.

Pour l'instruction du dossier, la préfecture pourra demander des pièces complémentaires, comme par exemple :

- un document d'arpentage ou un plan de bornage du terrain, établi par un géomètre expert ou par une personne remplissant les conditions prévues à l'article 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 modifiée instituant l'ordre des géomètres experts. Ce document doit mentionner la surface sur laquelle porte la demande. Il peut être commun à plusieurs demandes de cession. Chaque demande doit comporter une copie de ce document.

La superficie à céder est éventuellement ajustée par le préfet, compte tenu, le cas échéant, des nécessités de l'équipement du secteur en voirie et réseaux et des conditions de cession des fonds voisins. Elle ne peut excéder de plus de la moitié la superficie occupée par l'emprise au sol des bâtiments et installations édifiés avant le 1 janvier 1995.

## **B) CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE**

### **2 - Cession à titre onéreux d'un terrain supportant des constructions à usage d'habitation principale**

Les pièces à fournir lors de la demande de cession sont les suivantes:

- la demande de cession dûment remplie.
- un extrait du plan cadastral du terrain permettant de situer le(s) bâtiment(s).
- tous documents permettant d'établir que le demandeur a lui-même édifié ou fait édifier, avant le 1 janvier 1995, les constructions qui se trouvent sur le terrain sollicité, ou qu'il est un des ayants droit de celui qui a édifié ou fait édifier, avant le 1 janvier 1995, ces constructions.
- tous documents permettant d'établir que le demandeur occupe la construction à titre d'habitation principale ou l'a donnée à bail à une personne qui l'occupe à titre d'habitation principale.

Pour l'instruction du dossier, la préfecture pourra demander des pièces complémentaires, comme par exemple :

- un document d'arpentage ou un plan de bornage du terrain, établi par un géomètre expert ou par une personne remplissant les conditions prévues à l'article 30 de la loi n°46 - 942 du 7 mai 1946 modifiée instituant l'ordre des géomètres experts. Ce document doit mentionner la surface sur laquelle porte la demande. Il peut être commun à plusieurs demandes de cession. Chaque demande doit comporter une copie de ce document.

La superficie à céder, plafonnée à 500 m<sup>2</sup>, est éventuellement ajustée par le préfet, compte tenu le cas échéant des nécessités de l'équipement du secteur en voirie et réseaux et des conditions de cession des fonds voisins.

## AIDE EXCEPTIONNELLE DE L'ETAT.

L'aide exceptionnelle de l'Etat est réservée et attribuée, sur leur demande, aux personnes ayant sollicité de l'Etat une cession de terrains supportant **une construction occupée à titre d'habitation principale ou donnée à bail à titre d'habitation principale** sous réserve des conditions suivantes :

### 1) Conditions de revenu

Le **revenu net imposable**<sup>1</sup> des personnes composant le foyer fiscal du demandeur ne doit pas excéder le plafond fixé, en fonction du nombre de ces personnes, dans le tableau ci dessous :

#### PLAFOND DE REVENU

<i>Nombre de personnes du foyer fiscal</i>	<i>Plafond du revenu net imposable</i>
1	45.000F
2	65.000F
3	77.000F
4	90.000F
5	100.000F
6 et plus	115.000F

### 2) Calcul du montant de l'aide

Le montant de l'aide exceptionnelle de l'Etat est calculé par application au prix de cession du terrain :

- a) d'une part, d'un taux déterminé en fonction du revenu net imposable du bénéficiaire; ce taux est mentionné dans le tableau ci -après :

<sup>1</sup> Le revenu net imposable pris en compte est celui de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de cession.

## **TAUX DE L'AIDE EXCEPTIONNELLE<sup>2</sup>**

<u>Revenu net imposable du bénéficiaire de l'aide au regard du plafond fixé ci -dessus</u>	<u>Taux de l'aide exceptionnelle (en %)</u>
Egal ou supérieur à 70 % du plafond	Taux de l'aide exceptionnelle 50%
Egal ou supérieur à 40 % mais inférieur à 70 % du plafond	Taux de l'aide exceptionnelle 60 %
Inférieur à 40% du plafond	Taux de l' aide exceptionnelle 80 %

- b) d'autre part, d'un coefficient établi en fonction de l'ancienneté d'occupation du terrain et mentionné au tableau ci -dessous :

### **COEFFICIENT LIE A L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION**

<u>Date de début de l'occupation du terrain par le bénéficiaire</u>	<u>Coefficient (en %)</u>
antérieure au /01/1970	100%
Entre le 1/01/1970 et le 21/12/1974	90%
Entre le 1/01/1975 et le 31/12/1979	80%
Entre le 1/01/1980 et 31/12/1984	70%
Entre le 1/01/1985 et le 31/12/1989	60%
Entre le 1/01/1990 et le 31/12/1994	50%

Lorsque la superficie du terrain cédé est supérieure à 400 mètres carrés, l'aide exceptionnelle de l'Etat est calculée en affectant le prix de cession d'un coefficient égal au rapport entre 400 mètres carrés et la superficie totale du terrain cédé.

Le prix de cession du terrain servant de **base** au calcul de l'aide exceptionnelle ne peut excéder la somme de **160.000F**.

Les pièces à fournir en trois exemplaires sont les suivantes :

- la demande d'aide exceptionnelle dûment remplie.
- une copie de la déclaration de l'ensemble des revenus du demandeur pour l'avant - dernière année précédant celle de la demande de cession, ainsi qu'une copie de l'avis d'imposition sur le revenu se rapportant aux revenus de cette même année
- tous documents permettant d'établir l'ancienneté de l'occupation du terrain par le demandeur

<sup>2</sup> Le revenu net imposable pris en compte est celui de l'avant dernière année précédant celle de la demande de cession.

## Procédure

Le dossier de demande de cession est établi en trois exemplaires. Si, et seulement si, vos ressources n'excèdent pas le plafond de revenu net imposable mentionné en page 3, vous pouvez joindre une demande d'aide exceptionnelle, également en trois exemplaires. Le dossier complet doit obligatoirement et uniquement être adressé par envoi recommandé avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante :

### **Préfecture de la Région Guadeloupe**

#### **Direction de l'Administration Générale- Bureau de l'Urbanisme.**

**Rue Lardenoy - 97100 Basse-Terre**

Un registre spécial et public ouvert dans ces lieux mentionne la réception de la demande de cession.

Le dossier est transmis par la Préfecture:

- à la Direction Départementale de l'Équipement Gestion du Domaine Public Maritime pour vérification et l'instruction du dossier
- à la Commission Départementale de validation des titres pour information,
- à l'Agence des cinquante pas géométriques pour avis.

Après examen favorable de la demande et offre de prix de vente au demandeur, le document d'arpentage ou le plan de bornage sera en tout état de cause, exigé.

Le dossier sera ensuite transmis au directeur des services fiscaux qui fixera le prix du terrain nu, diminué le cas échéant du montant de l'aide exceptionnelle.

Le Préfet notifie alors au demandeur l'offre de cession et éventuellement le montant de l'aide exceptionnelle.

Cette offre est valable 6 mois. Elle devient caduque à l'expiration de ce délai si le demandeur n'y a pas souscrit, ce qui maintient le terrain dans le domaine public.

Le transfert de propriété ne peut avoir lieu qu'après l'entière exécution des conditions mises à la cession et après déclassement du terrain.

La rédaction et la publicité de l'acte ainsi que le recouvrement du **prix** de cession sont assurés par les services fiscaux.

Si vous envisagez de revendre votre propriété ainsi acquise avant un délai de 10 ans, la commune ou l'Agence des cinquante pas géométriques <sup>3</sup> pourront exercer un droit de préemption sur ce bien.

De plus, le montant de l'aide exceptionnelle devra dans ce cas être reversé à l'Etat.

---

<sup>3</sup> **L'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques a été créée par l'article 4 de la loi n° 96.1241 du 30 décembre 1996 précitée.**