

PROPOSITION DE LOI N° 307

VISANT À INSTAURER UN RÉGIME TRANSITOIRE D'INDEMNISATION POUR LES INTERDICTIONS D'HABITATIONS RÉSULTANT D'UN RISQUE DE REcul DU TRAIT DE CÔTE

Commission de l'aménagement du territoire et du développement durable

Rapport n° 439 (2017-2018) de Mme Nelly Tocqueville, fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable, déposé le 30 avril 2018

Lors de sa réunion du mercredi 18 avril 2018, la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable a adopté à l'unanimité, sous la présidence de M. Hervé Maurey (Eure – Union Centriste), le rapport de Mme Nelly Tocqueville (Seine-Maritime – Socialiste et républicain) sur la proposition de loi n° 307 (2017-2018) visant à instaurer un régime transitoire d'indemnisation pour les interdictions d'habitation résultant d'un risque de recul du trait de côte. Ce texte, qu'elle a adopté sans modification, a pour objet de répondre aux conséquences du recul du trait de côte sur la **situation des copropriétaires de l'immeuble *Le Signal***, situé à Soulac-sur-Mer, frappés par un arrêté d'interdiction d'occuper l'immeuble, compte tenu d'un risque d'effondrement consécutif à une **importante et rapide érosion dunaire**.

Le Signal : vestige d'un projet d'aménagement oublié

Dans le cadre d'une politique d'aménagement volontariste portée par l'ancienne **Mission interministérielle pour l'aménagement de la côte aquitaine** (MIACA), active des années 1960 à la fin des années 1980, un grand programme de constructions était prévu à Soulac-sur-Mer en Gironde sur 19 hectares de terrain, regroupant un ensemble immobilier de 800 mètres de long en bordure de mer, dont un **hôtel de luxe**, un **grand boulevard**, une **thalassothérapie** et **1 200 logements**. Compte tenu de la défaillance de l'aménageur retenu par les pouvoirs publics, **seul l'immeuble *Le Signal* a été effectivement réalisé**.

À l'époque de sa construction, en 1967, l'immeuble se situait à **200 mètres du rivage**. Aujourd'hui, le Signal est à **moins de 10 mètres de l'océan** et menace de tomber. Les phénomènes d'érosion et de recul du trait de côte ne font que s'amplifier depuis 2010.

CARTE DE LA POINTE-DU-MÉDOC



Source : Observatoire de la côte aquitaine.

Un dossier juridiquement inextricable, qui requiert un traitement législatif spécifique

La rapporteure et les membres de la commission ont insisté sur le **caractère kafkaïen du dossier de l'immeuble du Signal** et sur la situation extrêmement préoccupante des copropriétaires, dont la détresse augmente au fil du temps. Depuis quatre ans, **ceux-ci se sont vu interdire l'accès à leur bien immobilier**, qui représente pour beaucoup le fruit d'une vie de travail, sans pour autant avoir été expropriés en droit. **L'attitude des services de l'État et de la commune pose question** : sous couvert d'éviter de créer un précédent pour l'utilisation du « fonds Barnier », l'État a laissé la situation se dégrader sans proposer de solution aux copropriétaires.

Le **contentieux** relatif à l'immeuble, fondé sur trois recours pour excès de pouvoir, introduits par le syndicat secondaire *Le Signal* et deux questions prioritaires de constitutionnalité, dure depuis 2013. **L'affaire est actuellement pendante devant le Conseil d'État**, qui devrait se prononcer en juin, depuis que le Conseil constitutionnel a rendu sa décision déclarant conformes à la Constitution les dispositions de l'article L. 561-1 du code de l'environnement. Une fois la décision du Conseil d'État rendue, ces derniers pourront **ultimement saisir la Cour européenne des droits de l'homme**.

Votre commission rappelle que la construction de cet immeuble **relève de la responsabilité de l'État** puisque c'est la préfecture de la Gironde qui avait délivré le permis de construire. Elle estime que la présente proposition de loi permet d'apporter une **réponse rapide, juste et humaine à une situation ubuesque** : son article unique vise ainsi à **rendre éligibles les propriétaires de l'immeuble *Le Signal* à une indemnisation rétroactive via le « fonds Barnier »**.

Votre rapporteure attire toutefois l'attention du Gouvernement sur la nécessité de modifier la rédaction du texte pour prévoir un **transfert de propriété** de l'immeuble vers l'État. L'article 40 de la Constitution ne permet malheureusement pas aux parlementaires de le faire.

La dimension humaine du sujet trop souvent négligée : entre fantasmes et réalité, des citoyens qui se sentent abandonnés par les pouvoirs publics

La rapporteure et la commission ont souligné le caractère dramatique de la situation subie par les copropriétaires du *Signal*. La **longueur des procédures** et l'**absence de solutions** représentent de lourdes épreuves physiques et morales pour les propriétaires, dont près de **80 % sont âgés de plus de 60 ans**. Depuis l'évacuation de l'immeuble, quatre ans plus tôt, **douze copropriétaires sont décédés**.

Le Signal n'est pas un lieu luxueux et les désormais ex-habitants sont **des personnes de condition modeste**, pour l'essentiel des retraités, fonctionnaires, ouvriers, artisans ou commerçants qui ont investi leurs économies et doivent rembourser des dettes jusqu'en 2020 voire 2030. Laisser ces personnes seules face à l'océan n'est pas envisageable.



Hervé Maurey
Président de la commission
Sénateur (Union Centriste) de l'Eure



Nelly Tocqueville
Rapporteure
Sénatrice (Socialiste et républicain) de Saine-Maritime



Consulter le rapport : <https://www.senat.fr/rap/117-439/117-439.html>
Commission de l'aménagement du territoire et du développement durable
http://www.senat.fr/commission/dvpt_durable/index.html - Téléphone : 01.42.34.23.20