



N° XXXX

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2017.

PROPOSITION DE LOI

portant adaptation des territoires littoraux au changement climatique et densification de l'urbanisation dans les espaces littoraux

présentée par M. GILLES LURTON, M. ...

MESDAMES, MESSIEURS,

Le recul du trait de côte est un problème particulièrement grave en France. Notre pays compte 19 200 kilomètres de littoral. Derrière ce mot « littoral » se manifestent des réalités très diverses : qui dit « littoral » pense tourisme, économie liée à la pêche ou aux cultures marines et conchylicoles, paysages et sites à préserver, activités hôtelières, patrimoine, parcs naturels, mais aussi digues, remparts, protection. Le premier signataire de la présente proposition n'entend pas renoncer même au lyrisme de Victor Hugo, membre de la Chambre des Pairs, qui le 1^{er} juillet 1846 écrit : « *Ces marées qui montent, ces fleuves qui descendent, ces forces qui détruisent peuvent aussi créer réparer féconder ; elles enfantent le désordre mais, dans les vues éternelles de la providence, c'est pour l'ordre qu'elles sont faites. Secondons ces grandes vues, peuple, chambre, législateurs, savants penseurs, gouvernants ayons sans cesse présente à l'esprit cette haute et patriotique idée : fortifier, fortifier dans tous les sens du mot, le littoral de la France* ».

Persuadés que le littoral est une richesse première de notre pays, que sa préservation est essentielle à tous égards, les auteurs de la présente proposition entendent reprendre, au stade où la navette parlementaire l'avait laissé, une initiative de Mme Pascale GOT, alors députée de la Gironde, sous forme d'une proposition de loi qui avait fait l'objet de deux lectures par notre Assemblée lors de la précédente législature. Cette initiative, visant principalement à créer des zones d'activité résilientes et temporaires, où le maintien d'activités économiques et humaines est possible, même de manière transitoire, dans les endroits où le trait de côte recule. Ce dispositif s'appuie sur les travaux du comité national de suivi de la stratégie nationale de gestion du trait de côte, et l'initiative était parvenue à un point d'équilibre notamment sur la question de la discontinuité de constructions dans les

zones dites « dents creuses », sans remettre en cause les principes et limites justement posées par la loi « littoral ».

Madame Got partait de la question fondamentale : comment stabiliser le droit de zones instables ? En définissant le recul du trait de côte, le droit à indemnisation par le fonds « Barnier » notamment dans les zones dunaires, en créant un nouveau type de zonage et de bail adaptés, en fixant les règles de décote en cas de préemption ou encore les obligations d'information des propriétaires, le texte était parvenu à un équilibre. La question de l'urbanisation en continuité dans certains points du littoral a provoqué un débat hors de proportion avec la réalité des dispositifs proposés. Essentiellement destinés à corriger les effets de jurisprudences d'application incertaine provoquant des inégalités entre communes, ou plutôt entre hameaux et villages, et dont la subtilité juridique contraste fortement avec les blocages ainsi créés, il a été dit que ce texte constituait une remise en cause des principes de la loi « littoral », ce qui est inexact. Ici encore, les débats avaient permis d'atteindre un résultat satisfaisant.

Il convient de rendre hommage à ces travaux, la ténacité de Mme Got et de nos collègues étant à la mesure du danger que représente le recul du trait de côte. Ce texte ne doit pas, si on peut accepter cette expression, « s'enliser » : il convient, outre le fait de résoudre la question d'un immeuble à Soulac-sur-Mer, évacué en janvier 2014 sans que les propriétaires ne soient indemnisés à ce jour, de prévoir, par un cadre juridique adapté et pertinent, les conditions de maintien d'activité et d'indemnisation dans ces zones, en liaison avec les plans de prévention des risques naturels. Il convient d'assurer au mieux l'aspect préventif par une gestion du risque adaptée à sa nature même. Il convient d'adapter les outils juridiques, pour permettre aux collectivités locales, acteurs majeurs et incontournables de la protection du littoral et de l'environnement, de gérer au mieux les incidences, désormais scientifiquement bien connues, du recul du trait de côte.

La proposition de loi de Mme Got n'a pu, faute de temps, arriver à son terme, actuellement renvoyée en deuxième lecture au Sénat. Il convient d'en reprendre le dispositif, au stade auquel ce texte en était parvenu, pour obvier à toute tentative de blocage. Nos concitoyens, les maires, les hôteliers ou plus généralement ceux qui vivent du tourisme littoral, les propriétaires concernés, les agriculteurs implantés dans ces zones, et ceux qui attendent une indemnisation légitime ne comprendraient pas que l'on attende : le recul du trait de côte, lui, n'attend pas !

La proposition de loi initiale (n° 3959) a été déposée le 13 juillet 2016 et votre Commission du développement durable s'est réunie le 9 novembre 2016, pour un examen au Sénat le 1^{er} décembre 2016. Le Sénat en a débattu en première lecture le 11 janvier 2017, avec même un avis de sa commission des lois et l'Assemblée en deuxième lecture le 31 janvier 2017. Autant dire que le processus parlementaire a été ainsi suffisamment mûri, et qu'il n'est interrompu que par la fin de la précédente Législature à l'Assemblée. A défaut d'une reprise au Sénat, laquelle n'interviendra pas avant que le renouvellement du 24 septembre 2017 ait totalement produit ses effets sur le contenu du travail des commissions, il est probable que le blocage de ce texte perdure longtemps. Ceci justifie qu'une nouvelle initiative intervienne, comme un vague ne chasse pas la précédente mais va dans le même sens. A défaut de la reprise de cette initiative, la situation se dégradera encore, sans cadre juridique adéquat.

L'objet de la présente proposition de loi ne consiste donc pas à abolir les travaux de la précédente Législature, mais au contraire à les reprendre en vue d'un achèvement législatif, même si naturellement ni votre Commission du développement durable, ni votre Assemblée ni le Sénat ne sont liés par l'état antérieur des débats et des décisions alors prises.

La présente proposition de loi n'induit aucune charge particulière ; au demeurant, tous les dispositifs avaient rencontré l'accord du précédent gouvernement. Le mécanisme fiscal incitatif à la création des zones d'activité temporaires est gagé. Le mécanisme du « *fonds Barnier* » (article L. 561-3 du code de l'environnement), financé par le produit de primes ou de cotisations d'assurance n'est pas dans le champ de l'article 40 de la Constitution. La recevabilité financière du présent texte ne pose aucune difficulté particulière.

Il est donc urgent de légiférer, pour qu'enfin un cadre juridique pertinent soit offert aux collectivités locales et permettre le maintien d'activités commerciales, immobilières et humaines dans des zones où la survenance du risque est hélas avérée, même si son échéance est incertaine. C'est à cette situation complexe que le droit de l'urbanisme, les règles de préemption et d'indemnisation doivent être adaptées.

Telles sont les impérieuses raisons pour lesquelles, Mesdames, Messieurs, il vous est demandé d'adopter les dispositions suivantes.

L'**article premier** consacre dans la loi les stratégies nationales et locales de gestion du trait de côte. Si la notion de recul du trait de côte est déjà prise en compte par les articles 112 et 159 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, il apparaît nécessaire de poursuivre le mouvement législatif et d'intégrer l'action publique dans le cadre de tels schémas, dont l'article détaille le contenu.

L'**article 2** définit le recul du trait de côte, qui concerne tant l'érosion des falaises que l'érosion des dunes et l'**article 3** vise à résoudre la situation d'indemnisation des propriétaires du « Signal », immeuble évacué par ses habitants à Soulac-sur-Mer (Gironde) suite au constant du recul du trait de côte, ou d'autres cas similaires dont les auteurs de la présente proposition n'ont pas actuellement connaissance, qui seraient provoqués par le prononcé d'une interdiction d'habiter, du fait d'un recul du trait de côte, prononcée par la puissance publique, sans que les intéressés aient été à ce jour indemnisés ; sortir d'une voie contentieuse aléatoire et d'une situation bloquée de manière particulièrement choquante est indispensable.

L'article 4 crée les zones d'activité résiliente et temporaire (ZART°) : dans ces zones, le maintien de l'activité humaine et économique, qu'elle soit agricole, commerciale, d'habitation ou destinée aux services publics, sera possible ne dépit du risque constaté de recul du trait de côte dans les limites prévues par cet article, avec des possibilités de préemption (article 16) de signature d'un bail particulier (article 17) et, le cas échéant, d'indemnisation (article 19).

L'**article 5** assure la cohérence entre les zones d'activité résiliente et temporaire et les plans de prévention des risques naturels.

Les **articles 6, 7 et 8** adaptent diverses dispositions du droit de l'urbanisme compte tenu de la création des zones d'activité résiliente et temporaire.

L'article 9 prévoit que les professionnels de l'immobilier ont l'obligation d'informer leurs clients, propriétaires, acquéreurs, bailleurs ou locataires potentiels du fait que le bien concerné est situé dans une zone où le risque d'un recul du trait de côte existe, matérialisé par l'existence d'une zone d'activité résiliente et temporaire. Il ne s'agit pas d'une démarche qui serait inspirée par une quelconque défiance : au contraire, le caractère actuellement incertain de l'information à fournir peut faire courir des risques sur les transactions immobilières ou les locations. Ce dispositif n'a naturellement aucun effet sur les actes ou contrats en cours.

L'article 10 concerne l'urbanisation dans les hameaux en discontinuité ; il lève les ambiguïtés et les incertitudes liées à l'application des interdictions de construire, fut ce des annexes, sur les terrains inclus dans le champ d'application de la loi « littoral ». Le texte tel qu'il résulte des travaux parlementaires antérieurs est désormais équilibré pour éviter toute application morcelée de la loi.

L'article 11 inclut la prévention des risques naturels de subversion marine au nombre des motifs d'élargissement de la bande littorale.

L'article 12 procède à une coordination dans le code de l'urbanisme

L'article 13 ouvre le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles aux établissements publics fonciers

L'article 14 procède à une coordination dans le code de l'urbanisme.

L'article 15 prévoit une interdiction d'aliéner les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des établissements publics fonciers, avec une exception concernant leur échange et le Conservatoire du littoral.

L'article 16 organise le droit de préemption et les règles de calcul de la décote. Aucune décote n'est prévue s'agissant des terrains agricoles.

L'article 17 vise à créer un bail réel immobilier littoral (BRILi) d'un type nouveau, applicable dans les seules **ZART**. Ce bail ne porte que sur les biens immobiliers de certaines personnes publiques, afin de permettre le maintien d'activités, sans pouvoir dépasser le terme prévu par le plan de prévention des risques naturels qui crée la **ZART**.

L'article 18 comporte une incitation fiscale à entrer dans le mécanisme du BRILi, qui étend ainsi le mécanisme applicable aux zones de revitalisation rurale aux **ZART**.

L'article 19 pose le principe et les limites d'une indemnisation, par le fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « fonds Barnier » des conséquences du recul du trait de côte. D'une part, il fait figurer, jusqu'à 2022 ou une date antérieure fixée par décret, les mouvements dunaires au rang des motifs justifiant une expropriation, dès lors que celle-ci s'avère moins coûteuse que la mise en place de moyens de protection, notamment de digues. L'indemnisation ne peut excéder 75 % de la valeur du bien estimée, sans prendre en compte le risque de recul du trait de côte. À partir du 1er janvier 2032, ce taux est ramené à 50 % de cette valeur. D'autre part, il prévoit que les opérations de préemption, dans les **ZART**, visées à l'article 16, seront-elles aussi indemnisables avec la même limite de 75 % de la valeur du bien.

Ce dispositif ne s'appliquant pas aux interdictions d'habiter intervenues avant l'entrée en vigueur du présent texte, il ne couvre pas le cas visé à l'article 3.

L'article 20 ouvre aux départements la possibilité de subventionner les comités des pêches et de la conchyliculture. Il correspond à un souhait largement partagé.

Telles sont les dispositions qu'il vous est proposé d'adopter.

PROPOSITION DE LOI

CHAPITRE I^{ER}

Élaborer des politiques d'anticipation du changement climatique sur le littoral

Article 1^{er}

La section 7 du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'environnement est ainsi modifiée :

1° Au début, il est ajouté un article L. 321-13 A ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-13 A.* – La stratégie nationale de gestion du trait de côte constitue le cadre de référence pour la protection du milieu et la gestion concertée des activités au regard de l'évolution du trait de côte, à l'échelle d'une cellule hydro-sédimentaire et du risque qui en résulte. Elle est mise en œuvre dans le respect des principes de gestion concertée des activités liées à la mer et au littoral prévue aux articles L. 219-1 à L. 219-6-1 ainsi qu'en cohérence avec la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation définie à l'article L. 566-4.

« La stratégie nationale de gestion du trait de côte est élaborée par l'État en concertation avec les collectivités territoriales, la communauté scientifique, les acteurs socio-économiques et les associations de protection de l'environnement concernés. Elle est mise à disposition du public par voie électronique avant son adoption. Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'élaboration de la stratégie, le délai dont dispose le public pour présenter ses observations, et les modalités de cette consultation.

« La stratégie nationale de gestion du trait de côte est révisée dans les mêmes formes tous les six ans. » ;

2° *bis* Sont ajoutés des articles L. 321-15 et L. 321-16 ainsi rédigés :

« *Art. L. 321-15.* – Des stratégies locales de gestion du trait de côte peuvent être élaborées par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer prévue à l'article L. 211-7, afin de mettre en œuvre les principes de la gestion du trait de côte définis à l'article L. 321-13 A. Elles sont compatibles avec les objectifs définis conformément à l'article L. 321-14 lorsqu'ils existent.

« Les stratégies locales de gestion du trait de côte peuvent proposer la création ou la modification de zones d'activité résiliente et temporaire définies au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1.

« Lorsqu'il existe une stratégie locale de gestion des risques d'inondation prévue à l'article L. 566-8, la stratégie locale de gestion du trait de côte s'articule avec celle-ci de manière cohérente. Le cas échéant, elles font l'objet d'un document unique.

« *Art. L. 321-16.* – Toute stratégie de gestion du trait de côte prend en compte l'apport des écosystèmes côtiers à la gestion du trait de côte. Elle fixe des objectifs relatifs à la connaissance et à la protection des espaces naturels afin de permettre à ces écosystèmes de se régénérer et de s'adapter à de nouvelles conditions environnementales, et aux processus de transports sédimentaires naturels d'accompagner ou de limiter le recul du trait de côte. »

3° Le premier alinéa de l'article L. 321-14 est complété par les mots : « en cohérence avec les orientations de la stratégie nationale de gestion du trait de côte définie à l'article L. 321-13 A du présent code ».

CHAPITRE II **Identifier le risque de recul du trait de côte**

Article 2

Le titre VI du livre V du code de l'environnement est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

« *Chapitre VII*
« Évaluation et gestion du risque de recul du trait de côte

« *Section 1*
« Définitions

« *Art. L. 567-1.* – I. – Le recul du trait de côte consiste en un déplacement, vers l'intérieur des terres, de la limite du domaine maritime en raison soit d'une érosion côtière par perte de matériaux rocheux ou sédimentaires, soit de l'élévation permanente du niveau de la mer.

« Ce recul du trait de côte peut s'étendre au-delà des limites du rivage de la mer tel qu'il est défini à l'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 3

I. – À la demande de l'État, le fonds mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement, par dérogation aux conditions fixées à l'article L. 561-1 du même code, finance les indemnités au profit du propriétaire d'un bien immobilier lorsque ce bien a fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'occuper les lieux prononcée par la puissance publique avant le 1^{er} janvier 2017 en raison de la réalisation d'un recul du trait de côte. Ces indemnités sont calculées sans prendre en compte le risque de recul du trait de côte et leur montant maximum est fixé à 75 % de la valeur estimée de chaque bien.

II. – Le I revêt un caractère interprétatif est applicable aux procédures en cours à la date de promulgation de la présente loi, en tant qu'elles portent sur l'indemnisation prévue à l'article L. 561-3 du code de l'environnement et dès lors qu'elles ne sont pas revêtues de l'autorité de la chose jugée.

Article 4

I. – L'article L. 562-1 du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Au I, après le mot : « terrain », sont insérés les mots : « , y compris côtiers » ;

2° Le II est ainsi modifié :

a) Après le 1°, il est inséré un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis* D'évaluer le risque de recul du trait de côte et de délimiter, si aucun autre risque naturel n'est identifié dans la même zone, sur proposition d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales concerné, des zones d'activité résiliente et temporaire. A défaut d'une telle proposition, ces zones peuvent également être créées, après avis de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités concerné, à l'initiative de l'autorité administrative visée à l'article L. 219-9

« Dans ces zones, les plans fixent la durée maximale pendant laquelle des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés, exploités ou déplacés. Ils peuvent prévoir, en outre, des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ; »

b) Aux 3° et 4°, les mots : « au 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° » ;

3° (*Supprimé*)

II (*nouveau*). – Au premier alinéa de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, les mots : « au 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° ».

III (*nouveau*). – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au 6° de l'article L. 421-9, après les mots : « au 1° », sont insérés les mots : « et au 1° *bis* » ;

2° Au *i* du 1° de l'article L. 480-13, les mots : « aux 1° et » sont remplacés par les mots : « du 1° au ».

Article 5

Le I de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une stratégie locale de gestion du trait de côte définie à l'article L. 321-15 prévoyant la création ou la modification d'une zone d'activité résiliente et temporaire a été portée à la connaissance du représentant de l'État dans le département, celui-ci décide

si une révision ou une modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles est nécessaire. »

Article 6

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « , dont un document récapitulant les informations sur les caractéristiques, l'intensité et la probabilité de survenance des risques naturels existants sur le territoire concerné ».

Article 7

Le second alinéa du I de l'article 40 de l'ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire est complété par les mots : « et, lorsque ces biens sont situés dans une zone d'activité résiliente et temporaire établie en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1, de la durée pendant laquelle les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations peuvent être réalisés, utilisés, déplacés ou exploités au regard du risque de recul du trait de côte ».

Article 8

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 131-2 est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° En l'absence de dispositions des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou des schémas d'aménagement régionaux prévues à l'article L. 321-14 du code de l'environnement, les objectifs de gestion du trait de côte définis par la stratégie nationale de gestion du trait de côte. » ;

2° (*nouveau*) L'article L. 131-3 est ainsi modifié :

a) Après les mots : « et pour le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires », sont insérés les mots : « et la stratégie nationale de gestion du trait de côte » ;

b) À la fin, les mots : « son approbation » sont remplacés par les mots : « leur approbation ».

Article 9

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce sont tenues de signaler par écrit à leurs clients l'existence de tout risque de recul du trait de côte évalué en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement et la situation de zonage qui en résulte, sans préjudice de l'information portant sur d'autres risques naturels mentionnés au I du même article.

CHAPITRE III
Encourager le développement durable des territoires littoraux

Article 10

Le paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 121-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, dans les hameaux existants, identifiés par un plan local d'urbanisme et comprenant au moins cinquante habitations, situées entre deux agglomérations, villages, existants ou hameaux nouveaux, ces dispositions ne font pas obstacle aux opérations qui n'ont pas pour effet d'étendre, de renforcer de manière significative ou de modifier les caractéristiques du périmètre bâti.

2° L'article L. 121-10 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-10.* – Le schéma de cohérence territoriale définit les principes de relocalisation des activités et des biens situés dans les zones mentionnées au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

« Par dérogation à l'article L. 121-8 du présent code, le plan local d'urbanisme délimite, en dehors des espaces proches du rivage, les zones destinées à la relocalisation des activités et des biens mentionnés au premier alinéa du présent article avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord fixe les modalités de démantèlement et de remise en état des terrains d'assiette libérés. Il est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

« Par dérogation au même article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou de culture marine peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions et installations est interdit. »

Article 11

Après les mots : « lorsque des motifs liés à », la fin de l'article L. 121-19 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion des côtes, la prévention des risques naturels liés à la submersion marine ou la préservation des sites et paysages et du patrimoine le justifient. »

Article 12

À la fin du premier alinéa de l'article L. 121-32 du code de l'urbanisme, les mots : « effectuée comme en matière d'expropriation » sont remplacés par les mots : « réalisée conformément au chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code des relations entre le public et l'administration, sous réserve des dispositions particulières prévues par le présent code ».

Article 13

Au premier alinéa du II de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, après le mot : « humaine », sont insérés les mots : « , ou d'accroître l'exposition aux risques naturels prévisibles faisant l'objet d'un plan de prévention des risques prévu à l'article L. 562-1, ».

Article 14

I. – À la fin du 5° de l'article L. 215-8 du code de l'urbanisme, la référence : « de l'article L. 324-1 » est remplacée par les références : « des articles L. 321-1 ou L. 324-1 ».

II. – Au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, la référence : « le présent titre » est remplacée par les références : « les chapitres I^{er} à IV et VI du présent titre ».

Article 15

Le paragraphe 4 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un article L. 3211-16-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 3211-16-1.* – Les immeubles du domaine privé de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et des établissements publics fonciers ne peuvent être aliénés lorsqu'ils sont situés dans une zone établie en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement en raison d'un risque de recul du trait de côte. Ils peuvent toutefois être cédés ou échangés par ces personnes ou sociétés entre elles ou cédés au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou échangés avec lui. »

Article 16

Le chapitre VII du titre VI du livre V du code de l'environnement, tel qu'il résulte de la présente loi, est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Aménagement du territoire

« *Art. L. 567-2.* - La réduction de la vulnérabilité des territoires face au risque de recul du trait de côte peut être réalisée au moyen d'actions ou d'opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et d'opérations de préemption et de réserve foncière prévues au livre II du même code.

« *Art. L. 567-3.* - La préemption est possible dans toute zone d'activité résiliente et temporaire définie au 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 aux conditions suivantes :

« 1° L'acte de vente du bien qui fait l'objet de la préemption comporte une clause précisant si une préférence sera accordée au vendeur en cas de conclusion future d'un bail réel immobilier littoral pris en application des articles L. 567-4 à L. 567-28 sur ce bien ;

« 2° Le prix fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'existence du risque de recul du trait de côte et de l'affectation prévue d'un bien situé dans une zone d'activité résiliente et temporaire en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1 au jour où il a été acquis par son propriétaire.

« Par exception au 2° du présent article, il n'est pas tenu compte du risque pour la détermination du prix des biens affectés à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article 17

Le chapitre VII du titre VI du livre V du code de l'environnement, tel qu'il résulte de la présente loi, est complété par des sections 3 et 4 ainsi rédigées :

« Section 3

« **Bail réel immobilier littoral**

« Sous-section 1

« **Définition**

« **Art. L. 567-4.** – Constitue un bail réel immobilier littoral le bail de droit privé par lequel l'État, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales, un établissement public foncier, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou une société publique locale compétente pour mener des opérations d'aménagement ou de construction consent à un preneur des droits réels sur tout ou partie d'un immeuble ne relevant pas du domaine public et situé, au moment de la conclusion ou de la prorogation de ce bail, dans une zone d'activité résiliente et temporaire définie par un plan de prévention des risques naturels en application du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1.

« Le bail réel immobilier littoral est régi par la présente section. Toute clause contraire est réputée non écrite.

« Le droit réel porte sur le sol, sur les constructions existantes et sur les constructions nouvelles et améliorations réalisées par le preneur. Lorsque le droit réel porte sur un lot de copropriété, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

« Le bail fait l'objet d'un acte notarié.

« **Art. L. 567-5.** – **La durée du bail réel immobilier littoral est comprise entre cinq et quatre-vingt-dix-neuf ans.** Son terme, librement fixé par les parties, ne peut être postérieur au terme de la durée définie à la première phrase du second alinéa du 1° *bis* du II de l'article L. 562-1. Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

« Dans la limite de la durée maximale et dans les conditions fixées au premier alinéa, **la durée de ce bail peut être prorogée de façon expresse au-delà du terme convenu si le risque de recul du trait de côte ne s'est pas réalisé à cette date.**

« *Sous-section 2*
« *Droits et obligations des parties*
au *contrat de bail réel immobilier littoral*

« *Art. L. 567-5-1.* – Le bail ne peut comporter de faculté de résiliation unilatérale à l’initiative d’une partie.

« *Paragraphe 1*
« *Droits et obligations du bailleur*

« *Art. L. 567-6.* – Sauf stipulation contraire, le bailleur est tenu à l’égard du preneur des mêmes obligations que celles du vendeur d’immeuble à l’égard d’un acheteur, prévues au chapitre IV du titre VI du livre III du code civil et à la section 2 du chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l’habitation.

« *Art. L. 567-7.* – Sauf stipulation contraire, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, le bailleur s’acquitte des frais de démolition des constructions existant le jour de la conclusion du bail et des constructions que le preneur est tenu d’édifier en vertu du contrat de bail.

« *Paragraphe 2*
« *Droits et obligations du preneur*

« *Art. L. 567-8.* – Le preneur à bail réel immobilier littoral ne peut consentir un bail ou titre d’occupation de toute nature conférant des droits réels sur l’immeuble qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu’il a édifiées.

« *Art. L. 567-9.* – Sauf stipulation contraire, le preneur peut, après information préalable du bailleur, surélever, réhabiliter, améliorer, rénover ou démolir toutes les constructions existantes ou à venir et édifier de nouvelles constructions, à condition de n’opérer aucun changement qui diminue la valeur de l’immeuble. Toute réalisation de construction nouvelle à l’initiative du preneur est subordonnée à la constitution d’une garantie financière destinée à lui permettre d’assurer les obligations mentionnées au premier alinéa de l’article L. 567-12. Le contrat comporte une clause relative à la constitution et aux modalités de cette garantie.

« *Art. L. 567-10.* – Les constructions existantes restent la propriété du bailleur pendant toute la durée du bail ; les constructions et améliorations réalisées par le preneur en cours de bail sont la propriété de ce dernier. Toutefois, le bailleur et le preneur peuvent convenir de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions et améliorations à venir.

« *Art. L. 567-11.* – Sauf stipulation contraire, en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, le preneur déplace hors de la propriété du bailleur ou démolit les constructions et améliorations réalisées à son initiative, ou s’acquitte des frais de déplacement ou de démolition de ces constructions et améliorations.

« Sauf stipulation contraire, en l’absence de réalisation du risque de recul du trait de côte au terme prévu par le bail réel immobilier littoral et en l’absence de prorogation de

ce dernier, le preneur propose au bailleur d'acquérir les constructions et améliorations dont le preneur est propriétaire. Si le bailleur refuse, le preneur démolit ces constructions et améliorations ou s'acquitte des frais de leur démolition.

« *Art. L. 567-12.* – Le preneur acquiert des servitudes actives et consent aux servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions.

« *Art. L. 567-13.* – Le preneur peut jouir librement de l'immeuble et des installations ou constructions qui font l'objet du bail, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble et à l'état dans lequel il a été convenu que ces constructions seraient remises en fin de bail.

« *Art. L. 567-14.* – Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien les constructions existant lors de la conclusion du bail et celles qu'il édifie pendant la durée de celui-ci. Il est tenu des réparations de toute nature sur ces constructions, mais il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, par force majeure ou qu'elles ont péri par un vice de la construction antérieur à la conclusion du bail.

« *Art. L. 567-15.* - Le droit réel conféré au preneur peut être hypothéqué. Ce droit peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

« *Art. L. 567-16.* - Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant à l'immeuble donné à bail qu'aux constructions existantes et aux constructions nouvelles qu'il a réalisées.

« *Art. L. 567-17.* – Le prix du bail réel immobilier littoral est constitué d'un loyer payé à la signature du bail ou à toute autre date fixée par les parties.

« Le prix du bail peut également être constitué en tout ou partie par le transfert au bailleur de la propriété d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

« *Art. L. 567-18.* - Le preneur ne peut se libérer du loyer, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel immobilier littoral en délaissant l'immeuble.

« *Sous-section 3*

« ***Cession du droit au bail réel immobilier littoral***

« *Art. L. 567-19.* – Le preneur peut céder sur tout ou partie de l'immeuble son bail réel immobilier littoral ou l'apporter en société, après accord du bailleur. Le cessionnaire ou la société est alors titulaire des mêmes droits et des mêmes obligations que le cédant. Ce dernier reste garant des obligations portant sur l'achèvement des constructions qu'il s'était engagé à réaliser.

« *Art. L. 567-20.* - Pour tout projet de cession, l'acquéreur reçoit de la part du cédant une offre préalable d'acquisition mentionnant expressément le caractère temporaire du droit réel, sa date d'extinction, et reproduisant les dispositions de la présente section.

« Le cédant est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée d'au minimum trente jours à compter de sa réception par l'acquéreur potentiel. Cette offre préalable ne peut être acceptée par l'acquéreur potentiel, par la signature d'une promesse de vente ou d'une vente, avant l'expiration d'un délai de dix jours à compter de sa réception.

« Les règles fixées au présent article sont prescrites à peine de nullité de la vente.

« La preuve du contenu et de la notification de l'offre pèse sur le cédant.

« *Art. L. 567-21.* - Les dispositions des articles L. 271-1 à L. 271-3 du code de la construction et de l'habitation relatives à la protection de l'acquéreur sont applicables aux actes conclus en vue de l'acquisition des droits réels afférents à un immeuble à usage d'habitation, objet du bail réel immobilier littoral.

« *Sous-section 4*

« ***Baux et titres d'occupation***

« *Art. L. 567-22.* – Le preneur peut librement consentir des baux et titres d'occupation de toute nature ne conférant pas de droits réels sur l'immeuble qui lui a été donné à bail et sur les constructions qu'il a édifiées. Ces derniers s'éteignent de plein droit et sans indemnité au terme du contrat ou, en cas de réalisation du risque avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral, au jour de sa réalisation conformément à l'article L. 567-25

« *Art. L. 567-23.* – I. – Lorsque le preneur décide de mettre en location l'immeuble faisant l'objet d'un bail réel immobilier littoral, le contrat de location reproduit, à peine de nullité, les dispositions des articles L. 567-4, L. 567-5 et L. 567-23, la date d'extinction du bail réel immobilier littoral, son effet sur le contrat de bail en cours et le risque d'extinction anticipée.

« La mention manuscrite "Je déclare savoir que je devrai quitter les lieux en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant la fin du bail et en tout état de cause à la fin du bail." doit figurer sur le contrat de bail conclu en application du présent I.

« II. – En l'absence de respect des conditions prévues au I du présent article, les bénéficiaires du droit au bail d'habitation consenti en application de la loi n° 89-462 du 16 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 bénéficient des dispositions suivantes :

« 1° En cas de réalisation du risque anticipée ou à l'issue du bail, l'octroi d'une indemnité équivalente à six mois de loyer ;

« 2° En l'absence de réalisation du risque à l'issue du bail, le maintien dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel immobilier littoral ou, le cas échéant, jusqu'à la date de réalisation du risque s'il survient avant l'expiration de ce délai, moyennant une indemnité d'occupation d'une valeur égale à celle du loyer dont le locataire aurait été redevable pour une telle durée d'occupation et payable dans les mêmes conditions que ledit loyer. Cette durée est réduite à douze mois pour les bénéficiaires de baux consentis en application des chapitres II et III du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

« Lorsque le 2° du présent II s'applique, le bailleur du bail réel immobilier littoral est en droit de demander au preneur dudit bail réparation de son préjudice.

« *Sous-section 5*

« **Résiliation du bail réel immobilier littoral**

« *Art. L. 567-24. – I. –* Le bail réel immobilier littoral s'éteint à la date prévue au contrat. Il est résilié de plein droit par anticipation soit dans le cas prévu à l'article L. 567-26, soit en cas de réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu. Ce risque est considéré comme réalisé dès la publication d'un arrêté de péril concernant l'immeuble objet du contrat et tirant les conséquences d'un recul définitif du trait de côte.

« *II. –* Sauf stipulation contraire, la valeur non amortie des immobilisations et autres pertes subies par le preneur et par le bailleur en raison de la réalisation du recul du trait de côte avant le terme prévu par le bail réel immobilier littoral reste à la charge de chacune des parties.

« *Art. L. 567-25. – À* défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement du prix non régularisé six mois après une mise en demeure signifiée par acte extrajudiciaire, le bailleur peut demander la résiliation par le juge du bail réel immobilier littoral.

« *Art. L. 567-26. –* En cas de destruction accidentelle des constructions ne résultant pas de la réalisation du risque de recul du trait de côte avant le terme prévu par le contrat de bail réel immobilier littoral, chaque partie peut demander en justice la résiliation du bail et les indemnités qui pourraient lui être dues.

« *Art. L. 567-27. –* Les servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nés du chef du preneur s'éteignent à l'expiration du bail réel immobilier littoral.

« *Section 4*

« **Dispositions communes**

« *Art. L. 567-29. –* Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 18

I. – L'article 44 *quindecies* du code général des impôts est applicable, à l'exclusion de toute exonération de charges sociales, aux entreprises signataires d'un bail réel immobilier littoral créées après la promulgation de la présente loi.

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 19

I. – Le deuxième alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces dispositions s'appliquent aux mouvements de terrain côtiers jusqu'à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard jusqu'au 1^{er} janvier 2022. »

II. – À compter de la date fixée par le décret mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement, et au plus tard le 1^{er} janvier 2022, le 1^o du I de l'article L. 561-3 du même code est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Ces dispositions s'appliquent également aux mouvements de terrain côtiers, pour lesquels la contribution ne peut excéder 75 % de la valeur du bien estimée, sans prendre en compte le risque de recul du trait de côte. À partir du 1^{er} janvier 2032, ce taux est ramené à 50 % de cette valeur, selon les mêmes modalités ; ».

III. – Après le premier alinéa du I de l'article L. 561-3 du code de l'environnement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur les territoires soumis au recul du trait de côte, il finance dans la limite de 75 % les acquisitions de biens effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 567-2, dès lors que ces biens étaient soumis à un risque inférieur à dix ans au jour de l'ouverture de cette opération. Il finance également dans les mêmes conditions les dépenses liées à la limitation de l'accès à ces biens et à leur démolition éventuelle, sauf lorsque ces dépenses sont relatives à des constructions édifiées après approbation du plan de prévention des risques, dans une zone d'autorisation d'activité résiliente et temporaire définie au 1^o *bis* du II de l'article L. 562-1. Il finance dans les mêmes conditions l'indemnisation des pertes relatives à la réalisation anticipée du risque de recul du trait de côte prévu dans les contrats de bail réel immobilier littoral pris en application des articles L. 567-4 à L. 567-29. »

Article 20

Après le mot : « faveur », la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 3232-1-2 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigée : « d'organisations de producteurs au sens de l'article L. 551-1 du code rural et de la pêche maritime, de comités départementaux, interdépartementaux ou régionaux des pêches maritimes et des élevages marins au sens de l'article L. 912-1 du même code, de comités régionaux de la conchyliculture au sens de l'article L. 912-6 dudit code ou d'entreprises exerçant une activité de production, de commercialisation ou de transformation de produits agricoles, de produits de la forêt ou de produits de la pêche. »