

---

**Conseil d'administration**

Séance du 7 mars 2019

---

**Point n° 6.2****Barème de redevance pour les occupations du domaine public du Conservatoire en Guadeloupe**

Le conseil d'administration du Conservatoire du littoral a validé dans sa séance du 27 novembre 2018 les principes d'occupation et de tarification sur le domaine du Conservatoire, qui fixent le cadre général applicable aux conventions autorisant l'occupation d'immeubles du domaine du Conservatoire.

Le plan de reconquête du littoral mené depuis 2015 sur les 50 pas géométriques et le DPM affectés au Conservatoire en Guadeloupe conduit, dans certains cas, à autoriser à titre transitoire le maintien partiel de certaines occupations anciennes et de nature diverse qui ne sont pas toujours pleinement compatibles avec les missions du Conservatoire.

Afin de faciliter les conditions de mise en œuvre sur le terrain de ce plan de reconquête en évitant les tentatives de marchandage et certaines pressions locales, il convient que la tarification appliquée à ces occupations, dont la nature ne figure pas dans les barèmes nationaux déjà adoptés, soit validée au niveau du conseil d'administration. C'est l'objet de la présente note.

Les propositions tarifaires présentées dans ce document sont issues d'échanges avec la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) et les établissements publics présents en Guadeloupe (Parc national de Guadeloupe, ONF, agence des 50 pas géométriques...). Elles visent un équilibre permettant d'être à la fois suffisamment élevées pour avoir un caractère dissuasif (il doit impérativement être économiquement plus avantageux pour l'occupant de rechercher à moyen terme une implantation hors terrain du Conservatoire) tout en restant réalistes et supportables afin de constituer une réelle alternative à un retrait immédiat de l'occupation.

La grille tarifaire porte sur les occupations récurrentes les plus fréquentes mais ne saurait couvrir la totalité de toutes les situations. Le Conservatoire du littoral pourra donc faire appel à la DIE pour fixer le montant de redevances dans le cas d'occupations exceptionnelles par leur nature ou leur superficie afin d'obtenir une application cohérente et proportionnée du niveau de redevances.

La grille tarifaire porte sur quatre catégories d'usages :

- Les occupations industrielles et tertiaires,

- Les occupations résidentielles,
- Les activités balnéaires,
- Les équipements d'intérêt général.

Si des barèmes de portée nationale devaient être décidés à l'avenir pour certains de ces usages, ils se substitueraient *de facto* aux barèmes décidés pour la Guadeloupe.

**Il est proposé au conseil d'administration d'approuver cette grille tarifaire.**

## Occupations du domaine public pour les occupations spécifiques en Guadeloupe

$$\text{Redevance annuelle} = (Rs_1 \times S_1) + (Rs_2 \times S_2) + (Rs_3 \times S_3)$$

Redevance surface bâti

↗

Redevance surface terrain occupé et artificialisé

↗

Redevance surface terrain occupé et non artificialisé

↗

Où

<p><math>Rs_1</math> : redevance surface bâti en €/m<sup>2</sup>/an</p> <p><math>Rs_2</math> : redevance surface terrain occupé non bâti mais artificialisé en €/m<sup>2</sup>/an</p> <p><math>Rs_3</math> : redevance surface terrain occupé non bâti et non artificialisé en €/m<sup>2</sup>/an</p>	<p><math>S_1</math> : superficie du bâti en m<sup>2</sup></p> <p><math>S_2</math> : superficie terrain non bâti mais artificialisé en m<sup>2</sup></p> <p><math>S_3</math> : superficie terrain occupé non bâti et non artificialisé en m<sup>2</sup></p>
---	--

Les valeurs sont définies pour chacun des 3 niveaux établis par le Conservatoire du littoral.

Usages	Catégories d'occupation	Unités	Niveaux d'intérêt réciproque		
			3	4	5
<b>occupation industrielle et tertiaire</b>					
<b>Bâtiments, parkings, voiries</b>	surface terrain occupé non bâti et non artificialisé	<b>€/m<sup>2</sup>/an</b>	2,53	2,97	5,94
	surface terrain occupé non bâti mais artificialisé		2,91	3,42	6,83
	surface bâti		56,10	66,00	91,85
<b>occupation résidentielle</b>					
<b>Maisons, bâtiments annexes, piscines, voiries, parkings, allées</b>	surface terrain occupé non bâti et non artificialisé	<b>€/m<sup>2</sup>/an</b>	2,30	2,70	5,40
	surface terrain occupé non bâti mais artificialisé		2,65	3,11	6,21
	surface bâti		51,00	60,00	83,50
<b>activités balnéaires</b>					
<b>Activités économiques : Restaurants de plage, activités nautiques, locations transats</b>	surface terrain occupé non bâti et non artificialisé	<b>€/m<sup>2</sup>/an</b>	2,19	2,57	5,13
	surface terrain occupé non bâti mais artificialisé		2,52	2,96	5,90
	surface bâti		48,45	57,00	79,33
<b>équipements participant à l'intérêt général</b>					
<b>Équipements publics : STEU, STEP, terrains de sport, parc de loisirs, aires de jeux et pontons</b>	surface terrain occupé non bâti et non artificialisé	<b>€/m<sup>2</sup>/an</b>	2,07	2,45	4,86
	surface terrain occupé non bâti mais artificialisé		2,38	2,82	5,59
	surface bâti		45,90	54,15	75,15

**Notes :**

Il est précisé que l'échelle des niveaux d'intérêt réciproque reprend le cadrage national. Les occupations spécifiques à la Guadeloupe et traitées dans le cadre de ce barème sont globalement de nature peu bénéfique pour les sites du Conservatoire au sens de la protection et de la valorisation du littoral. Par conséquent, 3 niveaux d'intérêt réciproque sont définis permettant d'adapter le niveau de redevance. Le niveau 4 s'entend comme le niveau « pivot » de calcul des redevances. Ils sont décrits ci-dessous :

<b>Niveaux d'intérêt réciproque</b>	
<b>3</b>	réduction de l'impact de l'occupation sur l'environnement profitable au site (intégration paysagère, entretien, surveillance, sensibilisation, mission d'intérêt général)
<b>4 (Pivot)</b>	niveau de base de redevance sachant que les occupations traitées dans le cadre de ce barème comportent peu d'intérêts pour les sites du Conservatoire
<b>5</b>	sites à forts enjeux écologiques sur lesquels les occupants ont un très fort intérêt du fait de la rentabilité ou de la renommée des lieux et un faible intérêt pour le site du Conservatoire ; exemple de sites : Jarry, sites balnéaires comme à Sainte Anne, Gosier, Terre de Haut...