



Carte 3 : Chemin de randonnée départemental - Hérault.

Le morcellement agricole dans l'Hérault : 5 ans après

par Jean-Paul GAMBIER*

Dès l'entrée en vigueur du Périmètre Sensible dans le Département de l'Hérault, en 1983, la pratique du démembrement foncier des zones agricoles inconstructibles constituait une des principales préoccupations publiques (voir in Etudes Foncières N° 28, Sept. 85)

Ce type de ventes concernaient des terrains situés dans des zones à vocation agricole ou naturelles (NC ou ND), inconstructibles et le plus souvent inondables.

Au-delà de leur aspect spéculatif, il débouchait sur une destruc-

tion systématique de la trame foncière existante et une cabanisation forcenée, en pleine expansion.

Ces terrains étaient issus de plus grands corps fonciers appartenant généralement à des retraités agricoles (entre 25 et 40 % des cas), ou des agriculteurs (entre 11 et 25 %), résidant à 80 à 90 % dans la commune, qui après arrachage de la vigne, procédaient à un découpage en parcelles de 400 à 1.000 m² selon qu'ils soient situés ou non en zone littorale.

Ces lots étaient vendus sous le vocable terrain "de loisir", "d'agrément" ou "d'avenir" à un prix déclaré allant de 7 à 20 fois leur prix initial (primes d'arrachage ou

de replantation éventuelles non comprises).

Les acquéreurs quant à eux étaient originaires, dans 50 à 70 % des cas, de régions extérieures au Languedoc Roussillon, principalement Nord-Pas de Calais et Rhône-Alpes, et sont à 98 % des urbains.

Avec près de 4 % du nombre total des ventes de terrains dans le département de l'Hérault, le morcellement agricole constituait, en 1984, un sous marché particulièrement actif.

Depuis cette date et principalement en raison des politiques d'intervention publique mises en place, sans disparaître pour autant, le phénomène a considérablement évolué.

*Chargé d'Etudes Principal
à l'Agence foncière du
Département de l'Hérault

Une intervention modulée

Un premier niveau d'intervention publique a consisté à stopper dès les premières ventes, les opérations sur la couronne périurbaine nord de Montpellier.

Dans un second temps, des politiques coordonnées Département - Commune - Conservatoire du Littoral ont été mises en place afin d'obtenir la protection des espaces littoraux, plus complexes, et soumis depuis plus longtemps à ces pratiques.

Dans les deux cas, préemptions et acquisitions amiables ont été combinées.

En raison de ces dispositifs le morcellement, en voie de généralisation à toutes les communes littorales ou périurbaines, s'est trouvé cantonné aux communes où il avait pris naissance et où il

avait pu auparavant se développer considérablement, de manière irréversible.

Hormis les friches urbaines des villes de Béziers et Montpellier, sous couvert de pseudo-jardins familiaux, seules 5 communes à spécificité littorale sont désormais concernées, et parmi celles-ci 2 le sont de manière constante.

Si le montant total de ce marché reste constant aux alentours de 7.000.000 F par an, la superficie mutée à ce titre a subi, en 1987 et 1988, une baisse de 12 à 24 % par rapport aux années antérieures.

La part que ces ventes prennent sur le marché total du département est désormais de l'ordre de 2 %, soit deux fois moins qu'en 1984.

Un impact aux causes multiples

Ce sont les interventions coordonnées menées tant à l'amiable que par voie de préemption, par le Département, les Communes, le Conservatoire du Littoral qui ont limité ces pratiques à quelques parties de communes.

Les collectivités qui ont clairement affiché leur volonté de voir respecter leur POS et cesser le morcellement, ont obtenu, non sans mal, mais assez rapidement gain de cause.

Celles qui s'y sont refusé, ou n'ont pu intervenir à temps, souffrent à l'heure actuelle d'une situation inextricable, ou toute action publique est désormais exclue ou ne peut plus être envisagée qu'à un coût prohibitif pour la collectivité.

Elles constituent le noyau dur qui a rendu impossible la disparition totale du phénomène.

Mais l'intervention publique directe n'est pas le seul élément régulateur de cette situation. Un certain nombre de mécanismes ou d'évolutions de comportements ont influé sur la déprise du morcellement.

Le désenchantement des acquéreurs de ces pseudo "terres d'avenir" est très net.

Candidats à la "bonne affaire", ils s'aperçoivent assez vite des limites de leur opération, et cela d'autant plus facilement que les

communes, qui n'ont pas toujours pu intervenir à temps, leur laissent peu d'espoir de voir évoluer le POS.

De plus en plus ils revendent leurs "lots".

Un bon indicateur de cette tendance est le quasi doublement de la part prise par les ventes des résidents hors Languedoc-Roussillon (anciens acquéreurs), accompagné de la baisse sensible et simultanée des ventes incombant à des résidents de la commune (vendeurs "traditionnels").

Conséquence: cette tendance s'accompagne du fait que les ventes par des personnes domiciliées hors Languedoc Roussillon concernent à près de 50% des terrains désormais bâtis, occupés par des cabanons.

Autre élément régulateur, le fort développement du marché du véritable lot (en lotissement). Il a de plus en plus attiré les acquéreurs potentiels de morcellement agricole issus des catégories socio professionnelles les plus aisées.

La déprise des cadres, commerçants, artisans, professions intermédiaires, par rapport aux autres catégories est significative, de plus de 50% en 1984 ils sont passés à 20% des acquisitions depuis 1986, au point que les

acquéreurs de morcellements sont désormais en majorité des employés, ouvriers ou retraités, qui représentent ensemble plus de 60% en 1988, contre 45% en 1984.

De même les professionnels de l'immobilier se sont de plus en plus retiré de ce marché puisque de 12 à 20 % des ventes qu'ils assuraient directement en 84/85, ils sont passés à 3 % des ventes en 1987.

Enfin, conséquence de la limitation spatiale du phénomène due aux interventions publiques, on observe une saturation des espaces où il s'est développé.

Les espaces "morcellables" sont désormais circonscrits, seules les parcelles enclavées dans les zones déjà mitées sont disponibles.

Les superficies notifiées en morcellement agricole sont passées de 21 ha par an en 1985, à moins de 16 ha en 1988

Il est possible d'estimer, compte tenu du jeu des reventes de lots anciens, que les superficies annuelles effectivement consommées par le morcellement ont chuté de 20 ha en 1985/1986 à 13 ha en 1987 et 1988, soit - 45 %.

En cinq ans, ni prolifération, ni disparition totale du phénomène.

Il a certes été endigué, rayé des secteurs éloignés du littoral, mais là où l'intervention n'a pu être que tardive, il reste un "héritage" épineux.

Certains P.O.S. n'ont pu qu'enteriner les situations existantes. De zones inconstructibles, certains secteurs morcellés, cabanisés, sont passés en zones NA plus ou moins permissives selon les cas.

L'intervention de la collectivité pour aménager ces secteurs se heurte alors non seulement à la multiplicité des interlocuteurs, mais aussi au coût prohibitif du foncier et au handicap lié aux bâtiments.

A l'initiative des Services Sanitaires, des associations de propriétaires se sont constituées pour assurer un minimum de salubrité aux forages en eau. Ces structures de concertation sont aussi devenues des groupes de pression potentiels, s'ajoutant à celui des vendeurs initiaux de ces "lots".

E.B., J.-P.G