

La négociation avec les propriétaires : un lourd préalable. Un exemple dans le Vaucluse : le conservatoire des terrasses de culture à Goult

par Pierre FRA PA pour l'APARE

Il s'agit d'un exemple particulier mais très significatif de ces espaces fortement aménagés durant les siècles passés et aujourd'hui abandonnés à cause de leur faible productivité et/ou de leurs difficultés d'accès. Dans ce sens là, ils concernent tout à fait notre thème de travail: "de la friche à la forêt méditerranéenne".

Après avoir brièvement situé le projet, je n'aborderai ici que son aspect foncier.

Localisation

La commune de Goult se trouve dans la zone de collines comprise entre les Monts de Vaucluse et les contreforts nord de la Montagne du Luberon. Il s'agit de collines sèches cernées de plaines agricoles (Plaine de Gordes au nord, vallée du Calavon au sud) beaucoup plus favorisées. Ces collines de molasse burdigalienne portent une chânaie pubescente ou d'yeuses en exposition sud.

Le quartier dit "La Garriguette" qui nous intéresse ici est dans ce dernier cas.

Objectif

Dans ce secteur géographique, les terrasses de culture occupent une importante partie du territoire. Mais peu visibles dans le paysage d'aujourd'hui, elles sont méconnues.

Le Conservatoire du Goult doit leur rendre une place dans la mémoire collective.

Les partenaires

Le projet, initié par l'APARE, une association bien implantée dans le département, avec la participation de la Mission du Paysage (secrétariat d'Etat à l'Environnement), associe notamment la Mairie de Goult, le Parc naturel régional du Luberon, le Conservatoire botanique de Porquerolles, etc.

Les financements proviennent du Conseil général de Vaucluse, du Conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, de la Communauté économique européenne (Programme MEDSPA), de la société Agfa, du Rotary Club d'Apt, etc...

Le lancement

Sur le site "découvert" en 1982, l'APARE entreprend en 1984 un chantier de bénévoles pour la restauration du site qui devra, à terme, pouvoir être visité par le public. Au préalable, les propriétaires sont contactés par lettre circulaire sur la base de données cadastrales et invités à une réunion d'information en mairie de Goult. Cette consultation (trop) rapide conduit à considérer comme acquis l'accord de 14 des 15 propriétaires consultés.

L'état du foncier

Selon le cadastre, le périmètre concerné représente 3 ha 33 a 85, répartis en 12 parcelles et entre 16 comptes de propriétaires.

L'étude complémentaire conduite en 1987 par l'auteur de ces lignes a permis d'identifier 28 propriétaires, dont 3 habitent hors de France et 4 sont indivis. 10 propriétaires se partagent en Bien Non Délémité l'une des plus grandes parcelles (59 à 10).

On peut noter également :

- 3 erreurs majeures dans l'attribution des parcelles sur les matrices cadastrales,
- une moyenne d'âge des propriétaires supérieure à 65 ans qui ne les encourage pas à aliéner leur propriété sans l'avis des héritiers qu'il faut consulter,
- des parcelles généralement petites variant de 3 à 20 à 60 à 10.

La seule solution pour arriver à un accord amiable réside dans une négociation individuelle avec chacun des propriétaires. Cette négociation est longue car il ne s'agit pas d'acheter le terrain à n'importe quel prix, mais d'établir les modalités d'une collaboration.

Celle-ci doit être maximale, c'est à-dire que, pour chaque parcelle concernée, il faut obtenir la vente à un prix assez faible (ce qui a été refusé par tous les propriétaires) ou un bail en bonne et due forme pour une durée suffisante (12 ans permettraient de rester dans le cadre d'un bail sous seing privé). La ré-appropriation du projet par la collectivité étant une de ses conditions de survie, toute la négociation doit s'appuyer sur une connaissance personnelle et sur une relation de confiance. On peut estimer à 1,5 mois plein minimum le temps qu'a nécessité le résultat acquis, ceci étalé sur 6 mois environ.

Le résultat

Sur les 28 propriétaires identifiés, 20 ont pu être réellement consultés, 16 ont donné leur accord. Les baux conclus concernent 7 parcelles appartenant à 13 propriétaires et pour une superficie de 2 ha 08 a 95.

2 parcelles peu importantes pour le dispositif ont été "laissées de côté". Il s'agit de parcelles enclavées ne nécessitant pas de travaux et dont la situation foncière trop compliquée ne permet pas d'espérer un règlement rapide.

Des travaux non négligeables ont été entrepris avant l'élaboration d'une solution durable, mais, en contrepartie, les négociations ont pu se trouver facilitées par la reconnaissance du sérieux du projet et de l'association support, acquise par les 3 années de chantiers de bénévoles, de 1984 à 1987.

Quelques réflexions en guise de conclusion

Il s'agit d'espaces autrefois intensément exploités et aujourd'hui délaissés, non ou peu revendiqués en termes d'usage. L'exploitation intensive les a marqués non seulement par la densité des aménagements, mais aussi par un morcellement foncier considérable aboutissant à une nébuleuse de parcelles. Le désintérêt de l'époque contemporaine a pour conséquence l'absence d'actualisation des documents cadastraux et une très grande méconnaissance du parcellaire de la part de l'ensemble des agents.

Les outils de connaissance de la situation foncière s'avèrent peu utilisables :

- les élus et les services municipaux connaissent mal ce qui nous occupe ;
- le cadastre n'a de valeur qu'indicative et renferme beaucoup d'erreurs et d'omissions ;
- le service des hypothèques, payant, difficile et long à consulter, donne des résultats fort inégaux (incomplets, adresses anciennes, ...) et parfois incompréhensibles ;
- les notaires sont nombreux, parfois peu coopératifs ou soumis à une discrétion professionnelle ;
- les propriétaires eux-mêmes connaissent souvent mal les limites et même la localisation exacte de leurs biens.

Même si les propriétaires acquiescent, le travail est long, coûteux pour des espaces qui, sauf en cas d'opérations immobilières, ne rembourseront pas l'investissement. Le processus mis en œuvre à Goult ne peut en aucun cas se généraliser. C'est là que réside une grande partie du problème : dans la complexité, l'opacité de la situation foncière de tels espaces. Face à un projet clair, l'obstacle n'est pas tant l'opposition des propriétaires (même si elle existe) que leur multiplicité et leur dispersion.

P. E



Terrasses de Goult



Terrasses de Goult