



Ile d'Houat

Application de la procédure des biens vacants sans maître

Contexte

Houat est une île de 2.91 km² (290 ha) située au large du Morbihan. 231 habitants y résident à l'année.

A ce jour, l'île n'accueille plus d'agriculteurs à titre principal. L'élevage (bovin, équin) y a été progressivement abandonné jusqu'à sa disparition dans les années 70, période à laquelle la possibilité d'importer facilement des denrées alimentaires depuis le continent a entraîné le délaissement des activités de production agricole. En parallèle, le développement économique de l'île s'est centré sur les activités touristiques.

Les parcelles anciennement exploitées par l'élevage se sont progressivement enrichies (envahissement par la fougère, les ajoncs et ronces). Le parcellaire se caractérise par un découpage extrême en « sillons », lié à la subdivision répétée des parcelles lors des héritages successifs et à l'absence de remembrement.



Parcellaire découpé en « sillons » (parcelles de 50 à 200 m²) – Houat, Géoportail

Étapes clés

- 2016** Recrutement d'un stagiaire pour expérimenter la procédure des biens sans maître sur 2 ha
- 2017** Lancement de la procédure à l'échelle de l'île
- 2020** Création d'une commission Environnement pour statuer collectivement sur l'usage des parcelles récupérées

Impulsion et mise en œuvre

En 2016, les élus de la commune de Houat s'interrogent sur l'inexploitation des parcelles situées à l'ouest de l'île et classées en zone « naturelle remarquable » au PLU de l'île.

Afin de récupérer les parcelles inutilisées et les réincorporer dans le domaine public, la commune décide d'appliquer la **procédure des biens vacants sans maître**.

Un stagiaire est recruté en 2016 afin d'explorer la procédure et la tester sur 2 hectares. Devant le succès rencontré, la procédure est mise en œuvre sur l'ensemble de l'île à partir de la fin d'année 2017.

Cette procédure s'appuie sur **l'article L. 1123-1 alinéa 1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques**, qui indique que « *lorsque le propriétaire d'une parcelle est décédé depuis plus de trente années, celle-ci est considérée comme vacante sans maître.* »

Dans ce cas, l'article précise que « *les parcelles correspondant à la définition d'un bien vacant sans maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle elles se situent. L'appropriation de ce type de bien se fait de plein droit, sans formalité législative particulière.* »

En pratique, la commune de Houat s'est appuyée sur le cadastre et les registres d'état civil pour mener une enquête préalable permettant de qualifier le bien de « sans maître ».

Après identification des parcelles, celles-ci ont été présentées en conseil municipal afin que celui-ci constate l'inoccupation effective du terrain et autorise par délibération le maire à **incorporer les terrains dans le domaine communal** (affichage du procès-verbal en mairie).

L'absence d'actes notariés attestant de la propriété effective pour un grand nombre de parcelles (liée à la pratique informelle d'échanges parcellaires à l'époque où les terrains étaient employés pour l'activité agricole) a permis de simplifier la procédure, la commune se contentant de constater, dans son enquête préalable, l'absence de possession effective des terres convoitées. En effet, à défaut de titre notarié, seule la possession effective depuis 30 ans vaut propriété, y compris quand cette possession informelle a été transmise.

Les espaces acquis sont presque entièrement classés en « espaces naturels remarquables » au PLU de l'île et se composent principalement de zones enfrichées (fougères, ajonc, prunellier), de landes et de pelouses littorales. Ces espaces sont à présent entretenus par le technicien-garde du littoral employé par la commune (entretien des clôtures, des sentiers).

Afin de décider collectivement de l'avenir de ces espaces, **une commission Environnement** a été constituée à la suite des élections municipales de 2020. Elle réunit des élus houatais, le garde du littoral et la chargée de mission Natura 2000.

Coût de mise en œuvre

- Actes administratifs (publicité foncière) : 15 € par procès-verbal (selon le nombre de propriétaires concernés).
- Temps de travail évalué à un mi-temps d'un an et demi pour la mise en œuvre de la procédure (enquête, délibérations en conseil municipal, rédaction des actes administratifs).
- La réintégration des terrains dans le domaine public occasionne une charge de travail supplémentaire pour le garde du littoral employé par la commune.

Résultats

- Récupération de 100 ha de terrain (40 % de la surface de l'île) en 3 ans, ce qui représente environ 1200 parcelles en « sillon ».
- Restauration du domaine public sur l'île
- Mise en place d'un cheptel de 20 brebis mères en éco-pâturage sur une partie des parcelles récupérées. Le cheptel a été acquis par la mairie et un collectif d'habitants.

Facteurs de réussite

- Compétences juridiques internes au sein de l'équipe municipale, ce qui a permis que la commune rédige elle-même ses actes d'incorporation au domaine public (gain de temps et d'argent)
- Acceptation sociale de l'opération
- Portage politique fort, volonté des élus

Difficultés rencontrées

- Difficultés de compréhension de la procédure par le public qui assimilait parfois l'opération à un vaste mouvement d'expropriation.

Perspectives

La Commission Environnement souhaite mettre en œuvre des mesures conservatoires pour les espaces récupérés, notamment vis-à-vis des activités de chasse. Les terrains feront en outre partie du **périmètre Natura 2000** en cours d'élaboration.

Un **projet de verger** sera bientôt inscrit à l'ordre du jour de la Commission.

La possibilité d'installer un éleveur est à l'étude, il faut évaluer la compatibilité entre cette activité et les enjeux environnementaux locaux, ainsi que la viabilité d'un outil de production professionnel.

Contact

M. David Rivière, secrétaire général de la mairie de l'île de Houat / 02.97.30.66.28 / mairie-houat@wanadoo.fr