

Mutations et Pratiques d'Aliénation des Propriétés Foncières Rurales en Grèce

NIKOLAOS TRIANTAFYLLOPOULOS*

Jel classification: Q150

1. Introduction

Un processus de développement urbain suppose toujours la transformation des territoires agricoles en espaces urbains. Ce processus ne se répand pas par simple propagation continue, en tenant seulement compte du relief, des lignes de communication et des règlements d'utilisation du sol existants; il présente un aspect visible et un aspect invisible. Les transformations visibles sont les nouvelles constructions (routes, bâtiments, etc.) sur des terrains qui étaient précédemment utilisés par l'agriculture. L'aspect invisible concerne un ensemble de mutations complexes qui ne modifient pas radicalement le paysage: il s'agit des changements des structures de la propriété foncière. Par structures foncières nous entendons les caractéristiques physiques des parcelles, leur statut de propriété, ainsi que les rapports fondamentaux que l'on peut retrouver entre la terre et la société.

L'objectif de ce travail est double: (a) de contribuer à une réflexion sur le rôle de la propriété foncière dans le processus complexe de l'urbanisation et du développement touristique des territoires ruraux, par l'étude du comportement d'un de ses nombreux agents; des propriétaires fonciers, dont les actions sont le résultat de leurs objectifs personnels et sont conditionnés par leurs contextes, leur encastrement familial, social, géographique, économique et institutionnel (Granovetter, 1985; Friedberg, 1993), et (b) de proposer une méthode d'étude du processus de développement terri-

Abstract

In this paper, we propose the study of land property structures, land transfers and transactions registered in the Land Survey Register in Rhodes, in order to provide evidence about land ownership modifications and landlords' practices in developing properties for tourism purposes, within the context of unplanned development of a rural coastal area in Greece. The case study is the tourism agglomeration in Faliraki, located in the north-eastern part of the island of Rhodes, from the beginning of its development to the contemporary mass-tourism era. The presentation of the resort is followed by the diachronic analysis and findings of a large sample of the cadastral histories of plots, taking into account the existing institutional factors and the local, social and customary facts.

Key-words: Urbanization, land survey register, land tenure, land transactions, tourism, Rhodes.

Résumé

L'objectif de ce travail est l'étude des mutations foncières et des pratiques des propriétaires fonciers afin de valoriser leur patrimoine, dans le contexte du processus d'urbanisation touristique des espaces ruraux en Grèce, par l'analyse des actes non onéreux et des transactions des biens fonciers. L'agglomération touristique de Faliraki sur l'île de Rhodes constitue le terrain d'étude, depuis ses origines jusque à l'ère du tourisme de masse. Après la présentation du site, l'intérêt du travail porte sur l'analyse diachronique de données concernant les actes effectués, placés dans leur contexte géographique et institutionnel, en s'appuyant sur un large échantillon d'histoires cadastrales de parcelles.

Mots clés: Urbanisation, foncier, cadastre, parcellaire, tourisme, Rhodes.

torial, fondée sur l'analyse des mutations foncières, des transactions et des actes non onéreux. Les cadres institutionnels et les politiques publiques, parfois impersonnels et inadéquats aux spécificités géographiques, définissent les structures et les procédures par lesquelles sont prises les décisions administratives, et essaient d'organiser les rapports entre les multiples acteurs, aussi bien privés que publics. C'est en grande partie à partir des intérêts sur la propriété foncière que se tissent les pratiques des acteurs du développement des territoires (Madrigal, 1995), émergent des conflits, et c'est par la gestion habile de ces intérêts que le développement durable sera possible (Thom, 2004).

Dans la bibliographie internationale, les publications de travaux de recherche et les manuels de géographie et d'aménagement, les études sur les structures foncières, leurs mutations et leur rapport avec les transformations des espaces ruraux en espaces urbains sont rares ou bien concernent les transformations agricoles dans les pays en voie de développement. L'importance des structures foncières et de leurs mutations dans ces transformations des espaces ruraux n'est pas souvent étudiée - à notre connaissance - même dans les travaux centrés sur l'offre et sur les espaces récepteurs des activités touristiques (Cazes, 1992; Seaton *et al.*, 1995; Ioannides et Debbage, 1997). L'intérêt des chercheurs porte surtout sur les formes urbaines, la fonctionnalité des stations touristiques, les plans d'aménagement et de développement (Ashworth et Dietvorst, 1995; AIEST, 1995), les impacts socioéconomiques et environnementaux

* Département d'Aménagement et de Développement Régional Université de Thessalie, Grèce

des activités, la consommation de l'espace et des services (Mullins, 1991) et, accessoirement, les contextes réglementaires et les politiques publiques. La carence de recherches sur les mutations foncières dans les territoires ruraux grecs, voire les territoires touristiques, est un fait incontestable et ressort aussi au récent travail de Galani-Moutafi (2004).

Depuis longtemps, l'île de Rhodes constitue une destination touristique majeure en Grèce. Ainsi, l'île se prête à l'étude diachronique des mutations foncières sur son territoire. Pourtant, le type et les constantes de l'urbanisation de l'espace rural côtier à Rhodes ne font pas l'exception dans le territoire grec; par contre, ils font la règle.

2. Le territoire d'étude

L'île de Rhodes appartient au département du Dodécannèse, dans le sud de la mer Egée. Sa superficie est de 1.398 Km². En 1961, sa population s'élevait à 64.381 personnes et, selon le recensement de 2001, la population de Rhodes atteint environ 124.000 habitants.

Après l'éclatement de l'Empire Romain, Rhodes appartenait à l'Empire Byzantin. Durant l'ère byzantine, l'île fut ravagée plusieurs fois par les Perses et les Arabes. Au XIIe siècle, elle faisait partie des territoires de l'Empire Byzantin mais, en réalité, elle était sous la domination économique des Vénitiens et des Génois. En 1309, les Croisés, Chevaliers de l'ordre de Saint Jean, persécutés par les Turcs en Palestine, débarquèrent sur l'île. La domination franque de Rhodes a duré plus de deux siècles; il s'agissait d'une période de prospérité et d'essor culturel. En 1522, Rhodes fut assiégée par les Turcs; les chevaliers capitulèrent et abandonnèrent l'île. C'était l'ère de la domination ottomane qui commença et qui dura quatre siècles. Pendant la guerre italo-turque, les Italiens conquièrent l'archipel du Dodécannèse en 1912 et devinrent les nouveaux souverains de l'île, jusqu'en 1943. Ensuite, ce sont les nazis qui ont occupé Rhodes, jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale. L'île passa sous la domination britannique pour deux ans (1945-1947), avant que les îles du Dodécannèse furent incorporées à la Grèce en 1948, en appliquant le traité de Paris de 1947.

Le développement touristique de l'île commença dans les années 1950. La progression des arrivées touristiques a été constante et spectaculaire. Depuis les années 1980, l'île est considérée comme une destination du tourisme «de masse». Selon les données de l'Office Hellénique de Tourisme, les arrivées par voie aérienne de touristes internationaux ont dépassé les 1,3 millions en 2003. Sur l'île, en 2004, il y avait 522 hôtels dont la capacité excédait les 75.000 lits.

L'espace de Faliraki est choisi comme terrain d'étude. Il constitue une agglomération touristique satellitaire du village de Kalythies, situé à 15 Km de la ville de Rhodes dans la partie nord-est de l'île (carte 1). En 1971, 157 habitants y étaient recensés; en réalité, selon le recensement de 2001, sa population atteint 1.491 personnes. Il est évident que cette impressionnante augmentation de la population de Faliraki est due à son développement touristique et aux emplois qu'il a engendrés.

Jusqu'à la fin des années 60, la côte de Faliraki qui est longue de quatre kilomètres et qui est de qualité exceptionnelle, était presque vierge. Quelques cabanes et petits bâtiments de chambres à louer formaient un petit noyau, mais elles ne touchaient guère le paysage rural. Sa terre sableuse n'était pas assez riche pour l'exploitation agricole. Les friches occupaient la majeure partie du territoire littoral. Quelques oliviers et buissons dispersés étaient les seules espèces d'arbres rencontrées dans son petit bassin. En 1971, la capacité d'hébergement de Faliraki était encore négligeable: 61 lits. Le développement touristique de la côte a eu un essor vers la fin de l'année 1973, quand deux hôtels ont été construits. L'Etat avait déjà décidé, en 1972, la création d'une nouvelle route mettant en communication Rhodes, les anciens thermes de Kalythéa et Faliraki; sa construction a été terminée en 1977. Les premiers hôtels et des chambres meublées construites illégalement ont fait leur apparition et se sont répandus rapidement. Déjà en 1976, le littoral de Faliraki avait commencé à avoir les caractéristiques de la plupart des espaces ruraux urbanisés hors plan de ville en Grèce: un conglomerat d'hôtels modernes, de bâtiments souvent mal construits et de baraques. Les rues étaient tortueuses, étroites, pas goudronnées, voire inexistantes. Autour de la route principale, de dizaines d'entreprises et de restaurants étaient mis en place. Actuellement, l'état de l'environnement bâti est déplorable et les réseaux urbains sont insuffisants. Développé hors tout Plan de Ville, selon une enquête de la commune de 1994, 80% des bâtiments à Faliraki brisent les lois et les règlements d'urbanisme, ou sont complètement illégaux. En 1985, plus de quinze ans après le déclenchement de l'urbanisation, le mitage était étendu sur l'ensemble de l'espace, et la Préfecture du Dodécannèse a annoncé l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme, institué en 1994, mais pas encore appliqué en 2006.

En 2004, il y avait 75 hôtels possédant plus de 13.000 lits, les autres équipements annexes possédaient environ 9.000 lits, selon les estimations de la commune de Kalythies. Les chambres meublées, les boutiques et les cafés sont construits par une main d'œuvre locale, dans les landes ou parmi les champs de blé et de légumes. La plupart des grands hôtels sont plutôt sombres et sans caractère ou, parfois, les plus récents sont à la recherche d'éléments qui pourraient leur donner une certaine identité. La société rurale locale, ayant trouvé une manière pour sortir de ses difficultés économiques, est largement mobilisée. Presque toutes les familles du village ont investi dans le tourisme, magasins, restaurants et cafés, hôtels et chambres meublées, agences de voyage. Les oliviers, qui autrefois faisaient vivre les habitants, sont principalement cultivés par des personnes âgées. La plupart de jeunes préfèrent s'occuper du tourisme pendant les sept mois de la saison touristique, et ne rien faire pendant l'hiver.

3. Source de données et méthodologie

Si pour le tourisme il y a des sources d'information relativement fiables sur de longues périodes, le premier pro-

blème auquel se heurte toute recherche relative au foncier est l'accès à l'information. La recherche par le questionnaire des agents fonciers n'est pas aisée, surtout en raison du voile de confidentialité qui couvre toute action foncière en Grèce. Contrairement au reste du pays, l'île de Rhodes a hérité son cadastre de ses colons italiens du début du siècle. Ce fait nous a donné l'opportunité de répondre à notre objectif, mais il nous a obligé de choisir presque *a priori* notre terrain d'étude sur l'île. Les actes fonciers ne témoignent pas les aspirations des acteurs, mais leurs stratégies, leurs décisions précises et définitives ou la force des choses. Les données cadastrales en tant que données d'investigation sont parfaitement objectives; il importe de les décrire et d'essayer de les interpréter dans les limites des moyens de ce travail.

Le Cadastre de Rhodes est donc notre principale source de données quantitatives et qualitatives du travail. Il repose sur un cadastre précédent mais incomplet, établi par le gouvernement ottoman en 1876, suivant le système cadastral australien *Torrens Act*. Pour la réorganisation du cadastre, les italiens ont choisi le système allemand (*Grundbuchsystem*) qui n'est pas très différent du système australien (Konstantinides, 1972, p. 28). Ce système assure la sécurité des transactions, la transparence juridique, la précision technique et la protection absolue des droits réels. Les travaux pour la constitution du Cadastre de Rhodes ont commencé en 1922 et ils ont été achevés en 1930, avec l'inscription de l'ensemble des propriétés dans les Volumes Cadastraux. Le cadastre a été maintenu en vigueur après l'incorporation du Dodécannèse à la Grèce, car il est plus avantageux que le Système des Transcriptions et Hypothèques, utilisé dans le reste du pays.

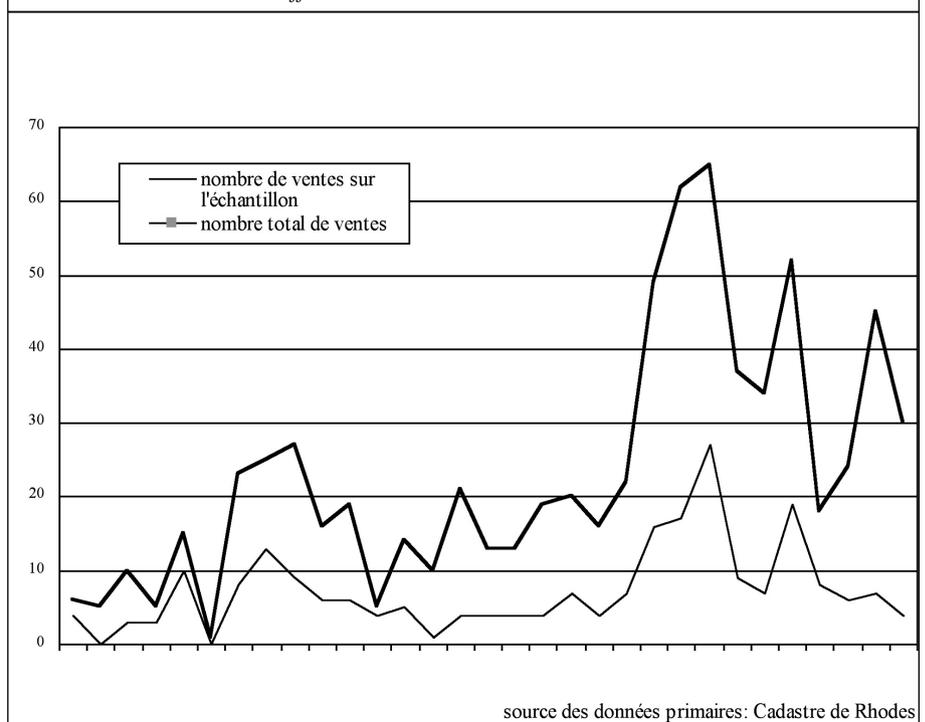
La documentation cadastrale comprend les documents qui permettent de localiser une parcelle par son numéro d'identification, d'identifier une parcelle par sa position géographique, de déterminer le propriétaire d'une parcelle connue, de savoir l'ensemble des biens immobiliers d'une personne et la situation juridique des biens (hypothèques qui les grèvent, etc.). Il est évident que les informations qu'on tire des inscriptions parcellaires nous permettent de retracer, avec précision absolue, l'histoire cadastrale de chaque parcelle.

Il est à noter que l'accès aux archives cadastrales est réservé aux avocats locaux. Notre permis d'accès était conditionné et strictement limité dans le temps. Pour cette raison, nous étions obligés de choisir un espace d'étude li-

mité. Le travail couvre la période entre 1965 et 1995, correspondant au démarrage du développement touristique de l'espace d'étude jusqu'à son ère de tourisme de masse. Appuyée sur la source cadastrale des données, l'enquête a été effectuée par étapes. D'abord, dans les fichiers du cadastre où sont enregistrés environ 290.000 actes fonciers ayant lieu sur l'ensemble de l'île de Rhodes pendant la période d'étude. Cette enquête nous a fait connaître l'ensemble des transactions marchandes effectuées dans l'espace de la commune de Kalythies, mais uniquement leur numéro de parcelle transmise, le type et la date de l'acte. Ensuite, nous avons focalisé notre attention sur l'historique cadastral d'un échantillon de 393 parcelles retenu, couvrant environ les deux cinquièmes du territoire littoral de Faliraki, soit 410 Ha. Toutes les transactions ont été repérées sur les cartes cadastrales afin de visualiser les mutations foncières dans l'espace d'étude. Enfin, il faut souligner que les données quantitatives ensuite traitées concernent cet échantillon de parcelles, sauf indication contraire.

Le site de Faliraki constitue la partie littorale de la commune de Kalythies. La mer étant l'élément essentiel pour le tourisme. Le critère de délimitation du littoral touristique retenu, est la vision du rivage. Nous précisons donc que les limites de l'espace d'étude sont la côte et la ligne de crête des collines qui entourent le bassin de Faliraki. L'observation de l'espace nous fait remarquer que l'ensemble des hôtels et des équipements est construit dans cet espace, comme s'ils voulaient satisfaire à notre

Graphique 1 – Evolution du nombre de ventes de terrains ayant lieu sur l'échantillon et du nombre total de ventes effectuées à Faliraki



critère. Les données cadastrales dont nous disposons nous permettent de vérifier la pertinence de notre délimitation. Grâce à notre enquête cadastrale, il résulte qu'environ 80% des transactions inscrites pendant la période 1965-1995 ont été réalisées dans l'espace que nous avons délimité, tandis que 20% concernent l'agglomération urbaine de Kalythies et la partie restante de l'espace de la commune.

En s'appuyant sur le nombre connu des ventes par année ayant lieu à Faliraki, on a testé la représentativité de l'échantillon de parcelles. Les données disponibles (Graphique 1) nous ont permis d'appréhender les écarts entre le nombre total des ventes connues et le nombre des ventes concernant les parcelles de l'échantillon. La représentativité de l'échantillon est acceptable, à savoir les fluctuations du marché foncier sont adéquatement présentées.

Les tests préliminaires exécutés en vue d'un traitement statistique avancé des données, n'ont pas donné de résultats encourageants. Ainsi, pour la description et l'interprétation de nos données sur les transactions effectuées, la méthode que nous avons suivie est descriptive. Enfin, on précise que, compte tenu de l'importance du cadre institutionnel qui conditionne les mutations foncières, on continuera à y faire référence à plusieurs reprises.

4. Le droit du sol

L'île a un passé colonial récent. Les Italiens avaient une stratégie qui fut - comme l'affirme G. Madjarian (1991) - presque la même au fil de toutes les époques, pour tous les dominateurs ou les colons: ils avaient comme objectif la mobilisation économique de la terre et la valorisation des ressources foncières à leur profit. Cette valorisation a été effectuée par l'introduction du statut légal de la propriété à travers le cadastre. Ceci a eu comme fonction de garantir l'identité et le crédit du titulaire de ce droit et de légitimer l'appropriation par l'Etat colonisateur de toutes les terres vacantes ou sans maître.

Selon le droit islamique-ottoman des sols (Powelson, 1988, p. 136), maintenu dans le Règlement Cadastral établi par les Italiens, qui est à la base de l'ensemble du droit en vigueur en Dodécanie (Konstandinides, 1972, p. 34), le territoire de l'île se distingue en terrains publics et terrains de « propriété libre »:

1) Les terrains publics appartenaient au gouvernement, mais ils se distinguaient en terrains nationaux et terrains publics. La catégorie des terrains nationaux comprend les terrains *erazii-emirighé*, dont la nue-propriété appartenait au Sultan (et ensuite au gouvernement italien) mais dont l'usufruit était alloué à des personnes physiques et à leurs descendants, ainsi que les friches (*metrouké*), les salines, les carrières, les forêts, mais aussi les biens publics inaliénables, comme les sources d'eau, les réseaux d'irrigation et toutes les constructions publiques, les réseaux routiers, les places, les cimetières, etc.

2) Les terrains de « propriété libre » sont ceux de statut *mouk* et les *vakouf*. Les terrains de statut *vakouf* avaient une fonction sociale et philanthropique. Tous les droits des terrains de statut *mouk* appartenaient à des personnes morales ou physiques.

Durant la période de domination italienne, la propriété de grandes parties de l'île est passée au Gouvernement Italien des Iles Egéennes, pour les raisons suivantes:

1) Pendant la première moitié du XXe siècle, il y a eu un abandon de la terre et un fort mouvement d'émigration majoritairement vers la Grèce occidentale et les Etats-Unis. En application du Règlement Cadastral, les terrains délaissés pendant plus de trois ans, devenaient propriété du Gouvernement Italien (Finas, 1991, p. 144).

2) Lorsque les travaux pour la constitution du cadastre ont commencé, les titres exigés faisant preuve de propriété n'existaient pas pour un nombre important de terrains. La différenciation culturelle entre les autochtones et les dominateurs ottomans et italiens a favorisé des formes informelles d'action. Les sociétés locales helléno-phones étant fermées, la transmission des patrimoines se faisait sans inscription cadastrale, en honorant la parole donnée. Parfois de documents manuscrits à usage privé pouvaient être rédigés sur un simple papier non officiel, dans le but de préserver de l'oubli certaines dispositions importantes. Dans ces cas, on s'assurait de la présence de témoins dignes de foi et le document était généralement établi par les parties elles-mêmes, si elles savaient écrire, ou bien une personne lettrée de la commune: c'est d'habitude le prêtre du village qui remplissait cette fonction d'écrivain public. C'était une pratique courante dans d'autres régions sous occupation, comme par exemple l'observe Visvisis (1953), ou Françoise Saulnier-Thiercelin (1985) dans son étude sur la Crète pendant la domination ottomane.

5. Un parcellaire particulièrement fragmenté

La première étape du passage «invisible» du foncier d'un état agricole à un état urbain est le mode d'appropriation des sols et le découpage parcellaire. Les configurations parcellaires à Faliraki ont évolué en fonction des mutations socio-économiques qui ont eu lieu dans les territoires. Les cartes cadastrales des années 1920 montrent le morcellement extrême des propriétés agricoles sur l'île de Rhodes et le bassin de Faliraki, fait observé dans toutes les régions de la Grèce d'ailleurs, comme l'affirme Rokos (Centre National de Recherches Sociales, 1988, p. 588). Depuis le passé lointain, les pratiques suivies sont la raison principale du morcellement excessif qui caractérise le parcellaire actuel à Rhodes. Selon Billiot et Kottré (1881, p. 352) vers la fin du XIXe siècle, 20% des terrains de l'île de Rhodes étaient de statut *vakouf*, 50%

étaient *erazii-emirighé* et 30% *moulk*. Les terrains de statut *erazii-emirighé* étaient les terrains les plus fertiles, mais très morcelés. La majorité des terrains *moulk* appartenait uniquement à des ottomans. Le sultan les leur avait cédés au moment de la conquête de l'île. Leurs propriétaires étaient «...soit riches mais très paresseux, soit très pauvres, de sorte qu'ils n'avaient pas de moyens pour les cultiver»; les terrains étaient donc morcelés et loués aux paysans. Ils en cultivaient chaque année un tiers, laissant le reste en jachère. La récolte était très maigre, un dixième était versé aux propriétaires en tant que fermage et une grande partie était destinée aux créanciers, car les petits paysans étaient très endettés. Le reste suffisait à peine pour faire subsister la famille paysanne. Pendant la domination italienne, ces petits terrains étaient cédés aux paysans. Donc, déjà depuis la domination étrangère, le territoire insulaire était très morcelé.

Les règles d'urbanisme en vigueur favorisent les processus d'évolution progressive et spontanée du foncier agricole en foncier urbain. De nombreuses créations de nouvelles parcelles ont eu lieu dans l'espace par détachements successifs et morcellements illégaux des terrains existants. Presque toutes les grandes parcelles à Faliraki ont été morcelées en plusieurs parties, mais l'ancien découpage parcellaire a été respecté. Plus l'urbanisation touristique se diffuse, plus le phénomène de morcellement des parcelles s'intensifie. Durant la période 1965-1995, environ 150 nouvelles parcelles ont été créées, dont 140 dans une zone proche de la côte. La réduction de la surface moyenne des parcelles initiales, due au morcellement des terrains, atteint 20% en moyenne. Au phénomène de morcellement des terrains, se conjugue celui de leur copropriété en indivision, à des taux élevés. Les raisons qui ont produit ce phénomène seront recherchées dans la logique et les pratiques de transmission des patrimoines.

6. Les effets socio-spatiaux des pratiques d'aliénation non onéreuse des biens fonciers

6.1. Les pratiques successorales et le morcellement des terrains

Comme le signale Di Meo, la propriété foncière crée le patrimoine. La terre procure un enracinement dans l'espace et dans la durée et engendre une territorialité puissante (Di Meo, 1995). Les successions sont le principal moyen permettant d'acquérir la propriété. De fait, la succession constitue le maillon de la chaîne des générations et assure la durée. Il existe aussi trois types de transmission non onéreuse entre vivants: la donation, la dot et la donation parentale. L'examen aussi bien des pratiques successorales que des transmissions des biens fonciers *inter vivos* à titre gratuit témoigne la même attitude de la société face au patrimoine foncier familial.

Selon nos données cadastrales portant sur 140 actes, les successions ne suivent pas le cycle de vie des propriétaires de biens fonciers. Les actes enregistrés sont plus nombreux durant une période de 2 à 5 ans avant le démarrage du développement touristique. L'explication de ce phénomène porte sur la lourde imposition des biens hérités. Puisque, avant le développement touristique, il n'y avait pas de questions de mise en marché ou d'autre exploitation intensive d'un patrimoine, un successeur n'a jamais été déclaré héritier et détenteur légal des biens qu'il avait acquis de son ascendant. Il est très fréquent de trouver dans les Volumes Cadastreux l'inscription d'actes qui arrangent les droits de succession sur trois générations.

En règle générale, les transmissions patrimoniales *mortis causa* dans les espaces ruraux à Rhodes se font depuis longtemps sans testament. Sous la domination étrangère, tous les sujets chrétiens-orthodoxes réglent verbalement leurs affaires de droit privé, en vertu de la parole donnée. Si un différend survenait entre concitoyens grecs, ils évitaient généralement de faire appel aux instances souveraines, car leurs jugements étaient prononcés selon les principes de la loi islamique; donc, l'affaire était réglée par les notables âgés de la commune en application des coutumes locales. Pendant la période contemporaine, après le décès d'une personne, les enfants ou les personnes les plus proches de la famille du défunt ont recours au Tribunal de Première Instance, afin qu'ils soient proclamés héritiers et propriétaires successifs du patrimoine du défunt. Mais, le juge rend tous les héritiers propriétaires indivis de tous les biens, suivant les dispositions du Code Civil institué en 1946 qui impose le partage égalitaire des biens du défunt. En fait, la succession sans testament répond à une coutume d'héritage diachronique et persistante, qui témoigne du type de relations familiales; entre parents-enfants et entre frères. La personne qui ne partage pas son patrimoine par testament est bien consciente de son partage égalitaire entre ses descendants et elle l'accepte par souci d'équité. Cependant, même dans les cas rares où un testament a été rédigé, la terre est transmise indivise entre l'ensemble des enfants. Ceci confirme l'existence de règles de succession coutumières, rigoureusement égalitaires, puisqu'elles aboutissent à une transmission égale et consciente de l'héritage entre les descendants. On n'observe aucun changement de leur comportement au fil du temps. L'augmentation de la valeur marchande de la terre agricole grâce au développement touristique et les enjeux de son exploitation pourraient entraîner de changement des pratiques; il n'en est rien.

La conséquence la plus importante de la pratique des successions sans testament est l'accentuation du phénomène de l'indivision et de copropriété des biens fonciers ruraux. Le phénomène d'indivision, rend les structures

parcellaires extrêmement complexes. Le nombre moyen des propriétaires par parcelle dans le secteur le plus touristique à Faliraki – à l'exception des grandes parcelles gérées par la Société des Terrains Nationaux - est passé de 2,5 en 1965 à 4,3 en 1995. Selon notre échantillon, 65% d'héritages concernent un pourcentage de droits de propriété sur parcelles, tandis que la moyenne du nombre des héritiers s'élève à 3,6. Au niveau urbanistique, les conséquences de cette pratique de transmission successorale sont très importantes. Les parcelles appartenant à plusieurs propriétaires sont difficiles à gérer et à mettre en valeur, en raison de mésententes fréquentes entre les copropriétaires. C'est ainsi qu'elles restent souvent inexploitées pour longtemps, ou leur morcellement entre leurs copropriétaires est inéluctable. Selon les règles urbanistiques, lorsque la partie de la parcelle qui doit être découpée excède 4.000m², son morcellement est légal. Sinon, il y a de voies permettant de contourner la réglementation: la prescription acquisitive, très fréquemment utilisée.

6.2. Les transmissions des biens fonciers *inter vivos* à titre gratuit

Par donation, on dispose d'un bien foncier - en l'occurrence - de son vivant. La donation, dépouillement désintéressé et par là même suspect, suscite la méfiance. Dans le droit romain, une loi de Cincia (204 av. J.C.) interdisait la donation, au delà d'un certain taux, en faveur d'autres personnes et non des proches. Actuellement, cette prohibition est obtenue indirectement par le régime fiscal qui rend prohibitif l'acte de donation entre deux personnes de lien de parenté autre que celui de premier degré.

La dot, sanctionnée par un contrat de dot, était une somme d'argent ou des biens que les parents ou autres personnes transmettaient à une fille qui se mariait. La nue propriété du bien appartenait à la femme dotée, tandis que son mari en était l'usufruitier. La dotation matrimoniale n'était destinée qu'à participer aux charges du ménage. Les filles devaient compter sur une part complète de l'héritage du patrimoine parental, contrairement aux coutumes d'autres régions du pays. Après l'institution du principe d'égalité des deux sexes en 1983, la dot a été supprimée. Désormais, les parents (le père ou la mère) pourraient transmettre des biens – en l'occurrence immobiliers - à leurs enfants, qu'ils soient fils ou filles, par la donation parentale (partage d'ascendant).

L'enquête cadastrale a révélé que 125 donations de notre échantillon constituent principalement un mode de transmission de patrimoine entre parents et enfants, mais rarement entre mari et femme ou entre frères. En fait, les donations anticipent la distribution par héritage des patrimoines aux descendants au sein des familles. Ce fait accredit l'hypothèse que nous avons exprimé précédem-

ment, de la coutume de partage égalitaire du patrimoine entre les descendants, mais aussi de la volonté de cohésion familiale, en ce sens que les membres d'une famille sont invités à travailler ensemble et à vivre grâce au même patrimoine foncier.

6.3. Le morcellement des terrains par le biais de la prescription acquisitive

Les prescriptions acquisitives sont un élément important pour l'appréhension des pratiques foncières. Selon le Droit Civil, la prescription acquisitive est un mode d'acquisition d'un bien immeuble, sous des conditions. D'après le règlement cadastral en vigueur, la prescription acquisitive d'un bien foncier est possible quand il y a eu possession (*possessio*) continue de biens de statut juridique *moulk* pendant 15 ans, à condition qu'il existe des justificatifs de cession d'usage du bien par leur propriétaire initial. Dans le cas où il n'y a pas d'avis contraire du propriétaire initial (qui détient le droit d'*abusus*), ou des titres légaux de possession du bien (*justus titulus*), la prescription acquisitive peut être obtenue après 10 ans d'usage continu. En l'absence de titres légaux, la période de possession doit s'étaler sur 20 ans. Jusqu'à 1992, le taux d'imposition des prescriptions acquisitives s'élevait au quart des taux appliqués aux ventes.

70% des 126 prescriptions acquisitives investiguées ont eu lieu entre les membres d'une famille qui sont copropriétaires d'un bien foncier et souvent elles suivent immédiatement une décision de transmission successorale de biens par le tribunal. La prescription acquisitive est aussi un moyen de contourner les règles urbanistiques imposés pour le morcellement des terrains. La prescription acquisitive sanctionne et légalise les droits de possession sur une partie concrète de terrain, qui ensuite peut être légalement morcelé; la décision du tribunal ne peut pas être contestée par les services d'urbanisme. Chaque nouvelle parcelle créée et délimitée est légalement inscrite dans le Volume Cadastral; les droits définitifs de possession et d'usage de cette portion du sol sont assurés.

7. Les transmissions onéreuses des biens fonciers

Le diagnostic des transactions et l'évolution des prix des terrains sont des éléments révélateurs du développement des activités et des transformations du territoire rural. L'achat de la totalité des droits de propriété sur une parcelle est plus avantageux que l'achat d'une partie des droits sur une parcelle indivise, pour la raison principale que toute décision concernant son usage ne nécessite pas d'accord entre les copropriétaires. Les parcelles mises en vente en totalité sont plus recherchées, et même celles d'une superficie substantielle; mais elles deviennent de plus en plus rares. En raison de l'indivision extrême des

terrains et de la demande forte et solvable, les transactions les de parties de droits de propriété sur parcelles deviennent de plus en plus nombreuses. Pendant la période d'étude, 1965-1995, la diminution de la moyenne de la surface des parcelles vendues s'élève à 55%. La grande majorité des terrains ruraux, après le déclenchement du développement touristique, est exclusivement destinée à l'usage touristique parce que leurs prix élevés rendent prohibitif leur achat dans des buts agricoles. La demande importante en équipements touristiques déclenche l'offre foncière, à travers la multiplication des mutations foncières et l'augmentation des prix.

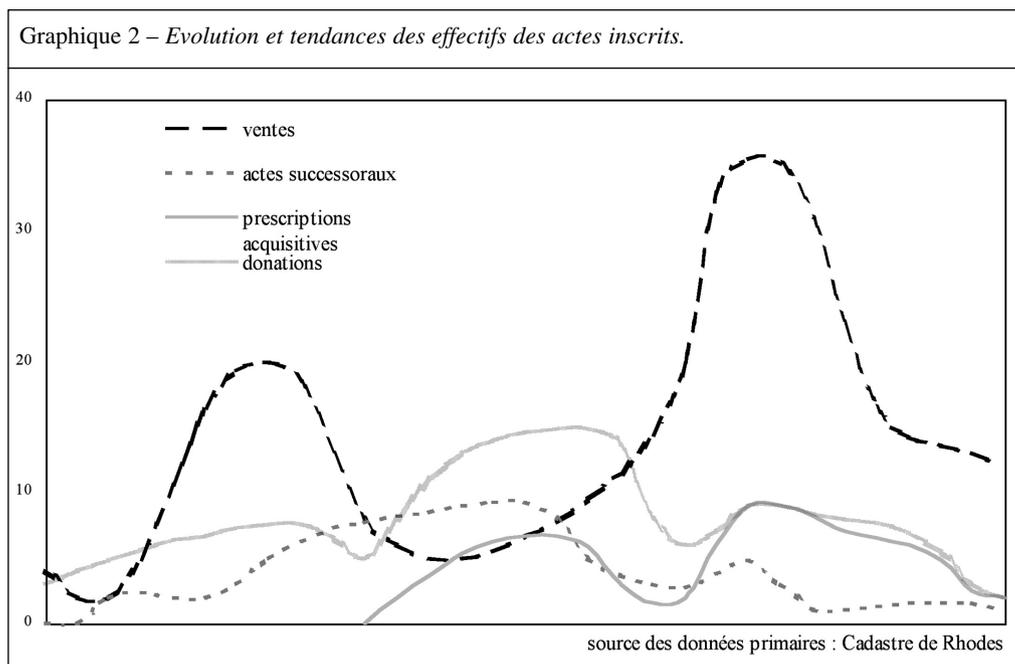
Le mode de diffusion spatiale des ventes présente une nette analogie avec le mode de diffusion des activités touristiques dans l'espace d'étude. Les années 1965-1975 sont la période pionnière du développement touristique de la côte estivale de l'île, pendant laquelle les entrepreneurs pionniers cherchent des terrains pour l'implantation de leurs entreprises. Vers la fin des années 60, quand les premiers hôtels - moteurs du développement - se créent à Faliraki, les transactions y sont encore peu nombreuses (Graphique 1). C'est pendant la première moitié des années 70 que le nombre des transactions devient important et leur majorité est localisée dans les parties les plus proches de la côte et des voies de communications existantes à l'époque. La période 1976-1990 est caractérisée par l'augmentation constante du nombre de transactions. Les ventes de terrains se diffusent et se densifient dans l'ensemble du territoire rural. L'inadéquation de l'offre à la demande des terrains dans le secteur littoral et leurs prix

élevés poussent la demande de terrains dans l'espace plus éloigné de la côte. Cette période est considérée comme «l'âge d'or» du développement touristique de l'île. Elle est marquée par l'investissement généralisé de la société locale dans le tourisme et le dynamisme des activités. L'augmentation de la capacité d'hébergement est spectaculaire, répondant à la demande abondante; les constructions immobilières poussent du jour au lendemain. La localisation des terrains vendus pendant les années de forte demande de terrains dans la deuxième moitié des années 80 montre que la demande a été orientée vers l'espace plus éloigné de la côte. Les raisons de ce phénomène doivent être attribuées à l'inadéquation de l'offre à la demande des terrains dans le secteur littoral et à leurs prix élevés. Enfin, pendant la période quinquennale 1991-1995, le nombre des transactions demeure élevé, mais elles se concentrent dans la partie sud de l'espace, dernièrement investie par le tourisme.

8. Conclusions et discussion

L'espace rural étudié est en voie d'urbanisation depuis la fin des années 60, en raison du développement progressif du tourisme. Le déclenchement de son urbanisation a été accompagné par la prolifération des ventes de parcelles. Après la première vague des ventes manifestée au cours des années 1967-1977, les transmissions non onéreuses ont été très nombreuses pendant la période 1975-1985 (Graphique 2). Vers 1985, lorsque la tendance du nombre de transmissions non marchandes est en diminution, celui des transactions augmente considérablement.

Dans le processus d'urbanisation déclenché, les mutations foncières témoignent de la mobilisation des propriétaires fonciers et de la société rurale locale. La conversion des processus économiques et sociaux en changements d'usage de la terre et en cadre bâti n'est pas sans problèmes. L'offre foncière ne répond pas immédiatement à la demande et les actions de divers agents impliqués au développement ne sont pas toujours coordonnées, comme le soutiennent Healey et Barret (1990). Les actes non marchands ont contribué à l'alimentation du marché en terrains, à travers l'arrangement des droits de propriété sur les



propriétés foncières, ce qui a donné lieu à la deuxième vague de ventes manifestée autour des années 1983-1992, ainsi qu'à la prolifération des actes non marchands. En règle générale, les actes non marchands anticipent les actes marchands avec un décalage de 7 ans en moyenne. Dans un contexte de développement touristique non planifié, la mobilisation de la population locale est apparente, bien avant l'augmentation des prix fonciers et la multiplication des transactions dans l'espace.

Les nombreux actes non marchands répondent à un besoin impératif d'exploitation des patrimoines ruraux mais, en même temps, ils sont décisifs pour la formation des structures foncières et sont liés à des situations familiales. L'analyse des mutations foncières a révélé la persistance diachronique de pratiques d'aliénation foncière non onéreuses. La propriété foncière apparaît comme un moyen privilégié de territorialisation des liens familiaux dans l'espace rural, à travers les pratiques successorales et les donations égalitaires entre les membres de la famille. Ceci nous a amené à formuler l'idée que ces pratiques sous-tendent une volonté de cohésion familiale, fondées sur les biens fonciers familiaux communs. Mais il est en question si cette cohésion familiale est menacée par la « modernisation » des valeurs sociales, la montée de l'individualisme, la valeur économique accrue du patrimoine et, en général, des revenus dus au développement touristique, comme se demande aussi Tsartas (2003). Si le foncier est un élément endogène dans le système local de production touristique et un produit social valorisé par le tourisme, la compréhension des mécanismes de transformation du système rural exige une approche approfondie des faits fonciers centrée aussi bien sur la propriété que sur les propriétaires fonciers. Déjà au XVIIe siècle, Richard Cantillon (par Guigou, 1982, p. 60) envisageait toujours deux niveaux d'analyse foncière: un niveau centré sur la famille (survie de la famille, patrimoine, descendants) et un niveau axé sur le rôle des groupes socioéconomiques, en considérant simultanément non seulement les entités individuelles, mais aussi le groupement familial, tous placés dans leurs contextes géographiques et socioéconomiques.

L'espace foncier n'est pas un simple support de production. De même, le territoire rural n'est pas neutre, simple support et réceptacle passif de l'urbanisation; c'est un espace structuré, doté d'une vie propre, qui interagit activement avec les sollicitations de l'urbain. L'étude des structures foncières de l'espace rural peut être révélatrice du potentiel qui représente le patrimoine foncier, ainsi que du rôle des acteurs dans la construction du territoire touristique.

L'urbanisation est une composante majeure du développement touristique des territoires précédemment utilisés par l'agriculture. Dans une certaine mesure, elle témoi-

gne des constantes spatiales de systèmes de production locale. L'analyse des mutations foncières suscite des questions sur les rapports possibles entre le type de développement territorial, les structures foncières et leurs mutations. En introduisant le facteur foncier dans l'étude du processus de transformation socio-spatiale des territoires ruraux, on s'interroge sur des questions qui méritent l'attention de la recherche: dans quelle mesure les mécanismes de développement local qui se mettent en place sont-ils issus des structures foncières spécifiques et du mode de gestion des patrimoines fonciers? Dans quelle mesure les structures foncières expliquent-elles le fait que certaines sociétés locales se mobilisent plus que d'autres dans le tourisme?

Dans cette étude, il peut y avoir des points obscurs ou même des omissions. Pourtant, nous espérons avoir contribué à améliorer nos connaissances dans la compréhension de variables foncières dans le territoire rural, de plus en plus soumis aux pressions de l'urbanisation, et avoir proposé une méthode d'analyse utile pour l'analyse des territoires ruraux en voie d'urbanisation.

Références

- Ashworth G. J. & Dietvorst G. J., 1995. *Tourism and Spatial Transformations*, Cab International.
- Association Internationale des Experts Scientifiques du Tourisme, 1995, *Marché immobilier et développement touristique*, Rapports du 45e Congrès tenu à Gran Canaria (Espagne), Aiest, St Gallen.
- Billiot E. et abbé Kottré, 1881. *L'île de Rhodes*, Volume A, Réédition de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Dodécanèse, Rhodes (trad. grecque).
- Cazes G., 1992. *Fondements pour une géographie du tourisme et des loisirs*, Bréal, coll. Amphi géographie.
- Centre National de Recherches Sociales (EKKE), 1988, *Le monde rural méditerranéen*. Actes du congrès franco-hellénique tenu à Athènes de 4 à 7 décembre 1984, Centre National de Recherches Sociales - Fondation Nationale de Recherches, Athènes (en grec).
- Di Meo G., 1995. *Patrimoine et territoire, une parenté conceptuelle*, Espaces et Sociétés, 78, 15-34.
- Finas K., 1991. *L'économie du Dodécanèse depuis son rattachement à la Grèce jusque à nos jours, 1947-1989*, Chambre du Commerce et de l'Industrie du Dodécanèse, Rhodes, (en grec).
- Friedberg E. 1993. *Le pouvoir et la règle. Dynamiques de l'action organisée*, Le Seuil, coll. Sociologie, Paris.
- Galani-Moutafi V., 2004. *Tourism Research on Greece. A Critical Overview*, Annals of Tourism Research, 31, 157-179.
- Granovetter M., 1985. *Economic Action and Social Structure: The problem of Embeddedness*, American Journal of Sociology, 91, 481-510.
- Guigou J.-L. 1982. *La rente foncière*, Paris, Economica.

Healey P. et Barret S. 1990. *Structure and Agency in Land and Property Development Processes: Some Ideas for Research*, Urban Studies, 27, 89-104.

Ioannides D. et Debagge K. (eds), 1997. *The Economic Geography of the Tourist Industry*, London and New York, Routledge.

Konstantinides A., 1972. *Le Cadastre de Rhodes*, Rhodes, Edition de l'Association des Avocats de Rhodes (en grec).

Madjarian G., 1987, *L'invention de propriété. De la terre sacrée à la société marchande*, L'Harmattan, Paris.

Madriral R., 1995. *Residents' perceptions and the role of government*, Annals of Tourism Research, 22, 86-102.

Mullins P., 1991. *Tourism Urbanization*, International Journal of Urban and Regional Research, 15, 326-342.

Powelson J., 1988. *The Story of Land. A World History*

of Land Tenure and Agrarian Reform, The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.

Saulnier-Thiercelin F., 1985. Principes et pratiques du partage des biens: L'exemple crétois. In Piaux C. (dir.) *Familles et biens en Grèce et à Chypre*, L'Harmattan, coll. Histoire et Perspectives Méditerranéennes, Paris.

Seaton A. V. et al. (eds), 1995. *Tourism: The State of the Art*, Wiley, London.

Thom B., 2004. *Geography, planning and the law: a coastal perspective*, Australian Geographer, 35, 3-16.

Tsartas P., 2003. *Tourism Development in Greek Insular and Coastal Areas: Sociocultural Changes and Crucial Policy Issues*, Journal of Sustainable Tourism, 11, 116-132.

Visvisis J., 1953. *L'administration communale des Grecs pendant la domination turque*, L'Hellénisme Contemporain, No spécial, 217-238.