Montpellier SupAgro
Institut des régions chaudes

Rapport de stage

Communauté de Communes des Monts d'Azur

Formation : Systèmes Agricoles et Agroalimentaires Durables au Sud

2ème Année

Etude des enjeux fonciers sur le Parc naturel régional des Préalpes d'Azur : une approche par les propriétaires fonciers

par Yoann DURRIEU

Tutrice: Pascale MAIZI

Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conseil de Développement du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur

o

Table des Matières

Avant propos 4
Remerciements 4
Introduction 5
I. Descriptif du cadre de réalisation de l'étude 6
1. Le PNR des Préalpes d'azur : un territoire de projets 6
a. Localisation du PNR des Préalpes d'Azur 6
b. Le besoin d'un outil commun sur le territoire des Préalpes d'Azur 6
c. La Charte du Parc : un projet de territoire 7
2. Les objectifs de l'étude foncière par une approche des propriétaires 7
a. Expérimentation du volet foncier des diagnostics agraires 7
b. Un constat : la difficulté d'accès à la terre 7
3. Montage institutionnel de l'étude 8
a. Le comité de pilotage 8
b. Le comité de suivi 9
4. Méthodologie 9
a. Compréhension des enjeux fonciers sur le PNR des Préalpes d'Azur 9
b. L'enquête auprès des propriétaires fonciers 12
c. L'analyse des entretiens et l'élaboration de propositions 20
II. Les enjeux fonciers sur le territoire du PNR des Préalpes d'Azur 21
1. Mise en contexte historique de la région des Préalpes 21
a. L'évolution des activités agricoles 21
b. L'évolution des espaces forestiers 22
c. Un fort exode rural 24
2. Les différents usages actuels du foncier 25
a. Les activités agricoles 25
b. La forêt 26
c. Le tourisme 26
d. La chasse 27
e. Les énergies 27
f. Valorisation du capital naturel 28
3. Des usages en interrelation 28
a. Protection de la biodiversité 28
b. Gestion cynégétique 28
c. Multifonctionnalité des espaces forestiers 28

d. Entretien des atouts touristiques du territoire 29
e. Changement d'usage des terres 29
4. La notion de patrimonialisation 29
a. Une représentation culturelle 29
b. Une ressource financière 30
5. Etat des lieux de la situation foncière de la zone d'étude 30
a. Répartition du foncier privé 31
b. Les Biens Non Délimités et les cas d'indivision 31
c. Le foncier public 32
III. Résultats de l'enquête auprès des propriétaires 33
1. Le niveau de connaissance du PNR des Préalpes d'azur 33
a. Intéressé (26/40) 33
b. Pas intéressé (14/40) 33
c. Remarque générale 33
2. La propriété : entre usages et projets 34
a. Les usages actuels 34
b. La transmission 35
c. Usages et projets futurs 35
3. La vision du territoire et de son développement 37
a. Atouts 37
b. Faiblesses 38
c. Opportunités 40
d. Menaces 41
e. Avenir du territoire 43
4. Vision des différents usages du foncier 44
a. L'agriculture et l'élevage 44
b. La forêt 46
c. La chasse 47
d. Le tourisme 49
e. Energie 50
f. La valorisation du capital naturel (ou écologique) 51
IV. Synthèse et propositions 53
1. Usages du territoire et typologie des propriétaires fonciers 53
a. Proposition de typologie de propriétaires fonciers 53
b. La multifonctionnalité des espaces 54

2. Promouvoir le territoire et valoriser les expériences réussies 55
a. Une faible appréciation des potentiels du territoire 55
b. Un faible retour sur les expériences réussies 56
3. Propriétaire : une population âgée 56
4. Des attentes venant des propriétaires 57
a. Une animation foncière : garder le contact avec les propriétaires 57
b. Les outils et démarches de la mobilisation du foncier 57
5. Critique de la méthodologie 58
a. Rencontrer les héritiers 58
b. Une base de travail pour un questionnaire fermé 58
c. Compléter la typologie des stratégies des propriétaires fonciers 58
d. Utiliser un outil statistique plus approprié 58
Conclusion 59
Bibliographie 59
Annexes 60
Table des illustrations 60
Abréviations et sigles 61

Avant propos

Ce rapport présente le travail réalisé lors d'un stage qui s'est déroulé entre le 17 juin et le 13 décembre 2013. Ce stage se positionne à cheval entre le stage de seconde année de cursus ingénieur SAADS et le premier stage réalisé dans le cadre d'une année de césure tutorée.

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué à la réussite de ces 6 mois de stage et qui m'ont permis de réaliser cette étude avec plaisir et engagement :

Mes deux maitres de stage, Pierre et René ainsi que Renaud pour leur accompagnement dans mon travail, leur disponibilité et la confiance qu'ils m'ont accordé.

Corinne, Anna, Annie, Danièle, Laure, Marion, Pascale et Virginie pour leur accueil leur disponibilité et la bonne humeur dont elles font preuve au sein de la Communauté de Commune des Monts d'Azur.

Ma tutrice de stage Pascale qui a su se rendre disponible pour répondre à mes questionnements et me conseiller dans la réalisation de cette étude.

Charles et TOM pour leurs conseils leur soutien dans la réalisation de cette étude.

Olivier BARRIERE pour sa participation aux réflexions engagées par le Conseil de développement.

Toutes les personnes enquêtées et notamment les propriétaires qui ont accepté de me rencontrer.

Ma famille et notamment mon père pour la relecture et la correction de ce rapport.

Introduction

Le foncier est une notion complexe qui nécessite de multiples disciplines pour l'aborder de manière pertinente. Une définition du Mémento de l'Agronome permet d'entrevoir l'ensemble des concepts liés au foncier : "le foncier représente l'ensemble des règles d'accès, d'exploitation et de contrôle s'exerçant sur les terres et les ressources renouvelables. Il est basé sur une relation entre les Hommes, à propos de la terre et des ressources qu'elle porte. Le foncier est fondamentalement un rapport social, qui a des dimensions économiques, politiques, juridiques, techniques et institutionnelles". Cette étude propose d'aborder la question foncière par une étude des propriétaires et leurs logiques par rapport aux enjeux du territoire.

La gestion durable de ressources des territoires est une préoccupation majeure à laquelle le foncier ne fait pas exception. La ressource foncière est limitée et nécessite une gestion fine pour satisfaire les besoins des habitants (logement, infrastructure ...) tout en évitant de compromettre la capacité de productions agricoles des générations futures. Aujourd'hui le foncier est attaché à une vocation par l'intermédiaire des documents d'urbanisme et notamment le zonage. D'autres outils existent pour répondre aux enjeux territoriaux et notamment les Parcs naturels régionaux. Ils permettent de répondre aux enjeux spécifiques des territoires ruraux dans un cadre de gouvernance participative mobilisant ainsi les différents acteurs du territoire.

Cette étude vise à comprendre la position des propriétaires dans la représentation qu'ils ont du territoire des Préalpes d'azur. Le propriétaire est ici considéré comme un acteur à part entière, acteur qui doit nécessairement se positionner dans les assemblées de réflexions pour définir en concertation les projets à développer sur le territoire. Le foncier peut être source de conflits issus d'intérêts divergents entre les acteurs d'un territoire. Cependant le conflit n'est pas seulement un facteur de blocage, mais un facteur explicatif de point de vue et de représentation du territoire. Le conflit explique en partie les usages actuels, les représentations, les formes d'engagement.

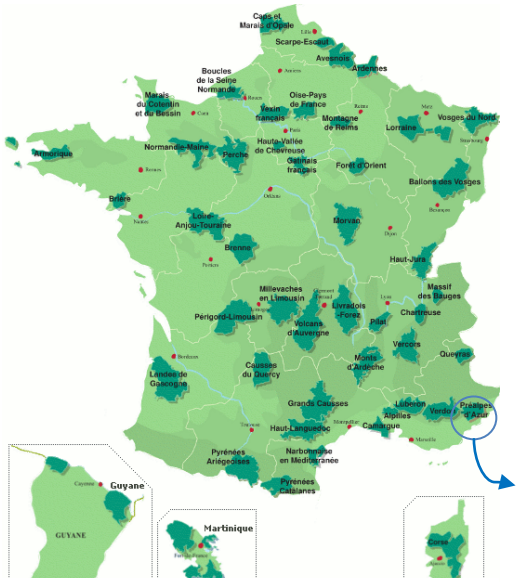
Le propriétaire a un statut particulier qu'il faut lier au droit de propriété, profondément ancré dans la société française. Il est inscrit dans la constitution et constitue un héritage fort de la Révolution Française. A première vue, le droit de propriété fait appel à des intérêts privés qui peuvent ne pas être conciliables avec la notion de projet de territoire qui est une construction collective d'un projet commun. Toute la difficulté est de soulever la notion de bien commun dans un contexte majoritaire de propriété privée.

I. Descriptif du cadre de réalisation de l'étude

1. Le PNR des Préalpes d'azur : un territoire de projets

a. Localisation du PNR des Préalpes d'Azur

Le PNR des Préalpes d'Azur se situe dans la continuité de la chaine des PNR formée par le PNR de la Camargue, des Alpilles, du Luberon et du Verdon. Cette chaine forme une véritable ceinture de protection qui s'étend de la Provence jusqu'aux alpes du Sud.



Carte 1: les PNR de France

Carte 2: contour du PNR des Préalpes d'Azur

Le PNR des Préalpes d'Azur est localisé dans le département des Alpes Maritimes (région PACA) à cheval entre le littoral et le Haut Pays. En effet le territoire de ce PNR est hétérogène à différents niveaux entre la frange littorale proche des grandes agglomérations et le Haut Pays caractérisé par un environnement rural montagnard. Cette hétérogénéité en terme de démographie, d'activité économique et de climat répond à une certaine cohérence : d'une part géographique, le PNR est constitué de vallées orientées Est Ouest à la différence des vallées alpines au Nord du département, et d'autre part historique par le bassin d'activités économiques lié au littoral.

b. Le besoin d'un outil commun sur le territoire des Préalpes d'Azur

Le PNR des Préalpes d'Azur à été créé officiellement le 30 mars 2012 après 8 années de travail des différents partenaires pour l'élaboration de la charte du Parc. Le Syndicat Mixte de préfiguration du PNR a été créé en 2007 regroupant les communes, le Département, la Région et la société civile par les associations et notamment l'association des Amis du Parc. Il fut en charge de mener à bien et de coordonner les différentes actions pour la création du Parc.

La volonté de création d'un Parc est venue initialement des communautés de communes et du département puis encouragée par la société civile. Ce projet est issu d'une volonté de créer un outil efficace pour le développement économique du territoire tout en protégeant l'environnement et la valeur du patrimoine culturel des Préalpes d'Azur.

c. La Charte du Parc : un projet de territoire

La charte représente le document de référence dans l'élaboration des actions portées par le PNR. Elle incarne le projet de territoire divisé en plusieurs axes et orientations stratégiques qui fixent les objectifs et les méthodes de travail du PNR. L'élaboration de la charte du Parc a nécessité un travail d'étude de ce territoire qui s'est matérialisé par le diagnostic du territoire.

Rédigée pour une durée de 12 ans, elle est signée par l'ensemble des maires des communes du PNR. Elle a été élaborée par les différents partenaires associés à la création du Parc (les élus et la société civile) par l'intermédiaire de groupes de travail thématiques.

2. Les objectifs de l'étude foncière par une approche des propriétaires

a. Expérimentation du volet foncier des diagnostics agraires

La réalisation de diagnostics agraires participatifs est un objectif inscrit dans la charte du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur. Cet outil permet de comprendre les dynamiques du système agraire en intégrant une approche systémique de la réalité agricole actuelle. Ce travail mobilise de nombreuses disciplines pour comprendre le milieu physique, biologique et social en y associant une dimension historique.

Après la réalisation de plusieurs diagnostics agraires sur le territoire du PNR, le besoin d'étudier plus profondément les questions foncières est ressorti. En effet, lors de ces précédentes études, les problématiques de la préservation du foncier et de son accessibilité sont apparues comme des enjeux majeurs pour permettre l'élaboration de propositions d'actions de mobilisation du foncier, et ainsi, répondre aux objectifs inscrits dans la Charte du PNR

Cette étude doit donc participer à la mise en place et l'expérimentation d'une méthodologie pour l'élaboration du volet foncier de ces diagnostics agraires, afin de pouvoir étendre et reproduire la démarche sur l'ensemble du territoire du PNR des Préalpes d'Azur

b. Un constat : la difficulté d'accès à la terre

Les études réalisées sur ce territoire font état d'une difficulté d'accès au foncier agricole. Plusieurs raisons semblent expliquer ce constat dont notamment une importante rétention foncière par les propriétaires. Le morcellement des propriétés et donc leur multiplication est un frein à la mobilisation de terrains pour l'installation

d'agriculteurs. De plus les enjeux fonciers, encore mal définis, ont contribué à augmenter les prix, ne permettant plus aux porteurs de projets de s'installer sur ces territoires. La spéculation foncière est souvent citée comme principal responsable du verrouillage du foncier sur le territoire du PNR des Préalpes d'Azur.

L'évolution du paysage de ces territoires montre clairement une fermeture des milieux et une perte de la vocation agricole de nombreux espaces. La déprise agricole explique en partie le manque d'entretien des espaces par la chute du nombre d'agriculteurs, d'éleveurs et de leurs troupeaux. Ces paysages remarquables du territoire des Préalpes d'Azur sont donc menacés par la fermeture des milieux.

Les propriétaires semblent être sujets à des peurs et des contraintes qui leur interdisent la mobilisation de leurs terres. L'étude de ces peurs et contraintes par la rencontre des propriétaires avait comme objectif de disposer de nouveaux éléments pour enrichir la réflexion sur la gestion du foncier et sa mobilisation pour le projet de territoire. De plus, comprendre la vision que portent les propriétaires sur ce constat semble indispensable.

3. Montage institutionnel de l'étude

a. Le comité de pilotage

Cette étude a été initiée par le Conseil de développement (Cdd) du PNR des Préalpes d'Azur suite aux différents constats présentés ci-dessus. Il compose le comité de pilotage avec la Communauté de Commune des Monts d'Azur (CCMA) et le Syndicat mixte du PNR. Le comité de pilotage se charge de la mise en œuvre opérationnelle de cette réflexion.

Le Conseil de développement du PNR des Préalpes d'Azur

La charte du Parc prévoit la mise en place d'un Conseil de développement (Cdd) qui vise à regrouper les associations et citoyens au sein d'une même assemblée. Il a un rôle consultatif pour le Comité Syndical du PNR lors de l'élaboration, la mise en œuvre et de l'évaluation du projet de territoire. Le Conseil de développement du PNR des Préalpes d'Azur prend la forme d'une association loi 1901 Administrée par trois administrateurs exécutifs.

Ce Cdd s'attache à porter les réflexions et propositions issues de la société civile au niveau des seuls décisionnaires que sont les élus du Parc. Le Cdd a une démarche participative qui vise à mobiliser les nombreuses compétences de la société civile dans les débats et délibérations du Parc.

L'interaction du Cdd avec le Comité Syndical du PNR se fait par sa participation active aux commissions thématiques et aux différentes assemblées organisées par le Parc mais aussi dans le cadre d'étude que le Cdd met en œuvre.

La Communauté de Commune des Monts d'Azur

La Communauté de Commune des Monts d'Azur (CCMA) regroupe 14 communes et rassemble 3336 habitants. Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) a élaboré son projet de territoire en 2011. Les principaux axes du programme d'action s'articulent autour de la croissance verte (développement agricole et touristique), l'aménagement cohérent des espaces et la promotion du territoire des Monts d'Azur. C'est dans le cadre de la convergence des objectifs du PNR et de la CCMA qu'une convention de partenariat a été signée entre le Cdd et la CCMA pour la réalisation d'études sur le territoire des Monts d'Azur.

b. Le comité de suivi

Le Syndicat mixte du PNR, le Conseil scientifique, les membres de la commission agriculture/forêt/chasse du PNR et la Communauté de communes des Monts d'Azur (CCMA) ont été associés à la définition des objectifs de la démarche. Ces partenaires sont étroitement associés tout au long de la démarche au sein du comité de suivi, constitué par le groupe de travail « foncier » de la commission agriculture - forêt - chasse du PNR.

Ce groupe de travail est composé de membres de différentes institutions publiques et d'associations présentes sur le territoire du PNR : l'association des Amis du Parc, la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), la Fédération de chasse 06, le collectif des Jeunes Agriculteurs, l'association des agriculteurs du Parc, le Centre d'Etude et de Réalisations Pastorales Alpes Méditerranée (CERPAM), le Conservatoire d'Espaces Naturels Provence Alpes Côte d'Azur (CEN PACA), la Communauté d'Agglomération de Pôle Azur Provence (CAPAP), la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), le Conseil Général des Alpes-Maritimes et la Région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA).

Le comité de suivi s'est réuni lors des différents points d'étape prévus dans le calendrier de l'étude dans le but de participer à l'avancée du travail.

4. Méthodologie

L'étude s'est déroulée en 3 étapes développées par la suite et présentées dans le calendrier de l'étude disponible en annexe (annexe 1).

a. Compréhension des enjeux fonciers sur le PNR des Préalpes d'Azur

Synthèse de la documentation disponible

Les deux premiers mois de l'étude ont permis de dégager les enjeux prégnants du territoire (présentés par la suite). Ce travail est basé en partie sur l'étude du diagnostic territorial réalisé en 2011 avant la création du Parc. Ce document fait un état des lieux

exhaustifs de la situation économique, sociale et environnementale du territoire du PNR.

Différents usages ont été identifiés sur le territoire et ont fait l'objet de recherches pour en comprendre les enjeux liés à la maîtrise du foncier. Les principaux usages identifiés sont les activités agricoles, la forêt, la chasse, le tourisme, les énergies et la valeur écologique des espaces. La recherche documentaire sur ces différentes activités a permis d'améliorer la qualité des rencontres avec les différents acteurs concernés.

Le travail de bibliographie réalisé a participé à la mise en place de la méthode d'entretien et d'approche des propriétaires par la recherche d'étude similaire.

Rencontre des différents acteurs du territoire

Un certain nombre d'acteurs des différentes économies du territoire ont été rencontrés. Ces entretiens avaient pour objectifs, d'une part, de présenter l'étude en cours et d'autre part, de comprendre plus finement les différentes économies du territoire liées aux usages dégagés : les activités agricoles, la forêt, la chasse, le tourisme, les énergies, et la valeur écologique des espaces. Ces rencontres ont notamment contribuées à faire émerger les enjeux de ces usages, permettant d'identifier les principaux leviers susceptibles d'intervenir dans les logiques de décision des propriétaires.

Les communes

Les maires ainsi que quelques membres du conseil municipal des 4 communes de la zone d'expérimentation ont été rencontrés. Ceux-ci ont fait part de leurs intérêts pour cette étude, signalant toutefois leurs inquiétudes (questionnement) concernant le devenir de l'agriculture sur leurs communes et la difficulté dans l'approche et la mobilisation des propriétaires. Les municipalités ont été recontactées pour participer aux ateliers publics.

La chasse

Des entretiens avec le président de la société de chasse de Briançonnet et la Fédération départementale de chasse 06 (FDC 06) ont permis de mieux comprendre le fonctionnement et l'organisation de la chasse sur une commune et plus largement sur le département des Alpes-Maritimes. Les sociétés communales de chasse, qui utilisent une grande partie du foncier du territoire, semblent avoir des inquiétudes sur l'accès au foncier et le maintien de leurs activités.

La forêt

La rencontre de responsables de l'Office National des Forêt (ONF) et du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) sur le territoire confirme la forte opportunité que représente le bois énergie pour le territoire. Ces entretiens ont permis de mettre en évidence les différences de gestion entre les forêts publiques et privées. En effet, mises à part celles gérées par l'ONF, peu de forêts ont connu d'actes sylvicoles. La culture forestière des propriétaires ne semblerait pas favoriser la mise en place d'actions de

valorisation des espaces forestiers. La rencontre avec la présidente des syndicats des forestiers privés des Alpes-Maritimes confirme ces tendances : sur 42 000 propriétaires seulement 400 sont adhérents au syndicat.

Le tourisme

Un entretien avec le président de l'association Forêt Réseau Tourisme (Forestour) a permis de recueillir le point de vue d'un acteur local sur le développement touristique du territoire. Les flux touristiques doivent être contrôlés et ne pas porter préjudice à l'environnement naturel du territoire. L'activité touristique doit apporter une plus value au territoire, d'une part dans la gestion durable des espaces et d'autre part en permettant la création d'activités économiques pour les acteurs du territoire.

De plus le Cdd a mis en œuvre à la même période une étude dans le cadre d'un stage sur le tourisme itinérant permettant de recueillir des données auprès des divers acteurs dans ce domaine.

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) et le Centre d'Etudes et de Réalisations Pastorales Alpes Méditerranée (CERPAM) ont également été rencontrés afin de leur présenter le travail en cours et d'échanger sur les problématiques du foncier, notamment sur le besoin d'animation foncière sur les territoires.

Recueil des données cartographiques

La matrice cadastrale

Les données cartographiques détaillées nécessaires à l'étude sont difficiles d'accès et soumises à des réglementations. Des démarches ont été effectuées auprès du Centre Régional de l'Information Géographique (CRIGE) pour disposer des données nécessaires et une demande a été déposée à la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés) pour valider la démarche. D'autres organismes ont été contactés pour recueillir les données nécessaires à l'étude : la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), le SICTIAM (Syndicat Intercommunal des Collectivités Territoriales Informatisées des Alpes Méditerranée), la CCMA et l'ensemble des communes. La SAFER PACA a permis de recueillir la matrice cadastrale actuelle utilisable pour l'étude.

Les données recueillies pour les 4 communes sont : le plan cadastral informatisé, la matrice cadastrale et des données statistiques de l'INSEE. Les 4 communes de la zone d'étude ne possédant pas encore de cartes communales il n'a pas été possible de travailler avec les documents d'urbanisme et notamment le zonage.

Occupation du sol

Les cartes d'occupation du sol disponibles sur ce territoire ne sont pas actuelles et relativement peu précises pour être utilisées dans cette étude. Il a donc fallu créer une carte de l'occupation du sol de la zone d'étude à partir d'une photo aérienne datant de 2009 (résolution 20 cm). Ce travail a été réalisé à la parcelle pour faciliter le travail d'élaboration de la pré-typologie présenté plus loin.

La nomenclature choisie se divise en 3 catégories correspondant au niveau d'ouverture de la parcelle.

Les milieux ouverts :

- prés : près de fauche et prairies permanentes facilement identifiables
- ravins : zones dégradées par le ravinement présentant une végétation ponctuelle

Les milieux intermédiaires :

- landes herbacées : zones de pâturage ou friches avec des buissons.
- landes boisées : zones ouvertes présentant une couverture en végétation arbustive conséquente.

Milieu fermé :

- forêts : zones fermées arborées.

Cette méthode peut manquer de précision pour des parcelles comportant de grandes différences d'occupation. Cependant, lors de la sélection des propriétaires pour les entretiens, un travail d'identification et de vérification de la propriété sera fait pour éviter les erreurs trop importantes.

La carte d'occupation du sol de 2009 ainsi réalisée est disponible en annexe (annexe 2).

b. L'enquête auprès des propriétaires fonciers

La méthode d'enquête choisie

Les entretiens individuels

Les enquêtes se sont déroulées sous la forme d'entretiens individuels semi directifs, permettant de recueillir les données qualitatives recherchées dans cette étude : la vision du territoire par les propriétaires et leur projection dans l'avenir.

Compte tenu du temps disponible et du travail d'analyse important nécessaire à ce type d'enquête, le nombre de propriétaires enquêtés ne dépassera pas 40. Pour des raisons pratiques, les rendez vous ont été pris avec des propriétaires résidents dans les Alpes-Maritimes. Les entretiens ont été enregistrés avec l'accord des personnes rencontrées.

La prise de rendez vous

Le caractère sensible de la question du foncier impose un travail de préparation du discours à tenir pour la prise de rendez vous.

La plupart des entretiens ont été pris par téléphone. Il s'agit de demander aux propriétaires un rendez-vous pour discuter avec lui de l'évolution du territoire entre passé, présent et futur. La personne est sollicitée pour sa connaissance du territoire du fait qu'il soit né dans l'une de ces communes, parce qu'il y vit ou bien parce qu'il possède des terrains sur ces communes.

Il est important de faire ressentir aux propriétaires l'intérêt qu'ils ont à participer à ces entretiens notamment en leur montrant la volonté du Conseil de développement de prendre en compte les attentes et contraintes des propriétaires. Ainsi il est souvent nécessaire de décrire l'organisation du PNR et le rôle du Conseil de développement pour décrocher un entretien.

Cependant un certain nombre de propriétaires ne sont pas intéressées par ces rencontres et coupent court à l'échange de manière plus ou moins brutale. De plus l'absence de numéro de téléphone pour un certain nombre de propriétaires peut freiner la prise de rendez vous. Ainsi il est souvent plus facile d'aborder les gens en les contactant de la part d'une personne qu'ils connaissent. Les employés de la CCMA connaissent les résidents du territoire où ils travaillent et ont permis de faciliter la prise de nombreux rendez vous. De même, à la fin de chaque entretien, il est proposé au propriétaire de donner le contact d'autres propriétaires qu'il connait et qu'il est possible de contacter de sa part.

Réunions et ateliers publics

Les ateliers publics ont permis d'aller plus loin dans la mobilisation des propriétaires dans le projet de territoire. Ils marquent une deuxième étape dans la volonté de proposer aux propriétaires de s'exprimer sur la place de leur propriété dans le projet de territoire. Il s'agit de réunir tout les acteurs du foncier et des différentes économies du territoire pour engager un dialogue autour des premiers résultats des enquêtes. Ces ateliers visent à faire entrer les propriétaires dans la réflexion engagée dans le projet de territoire.

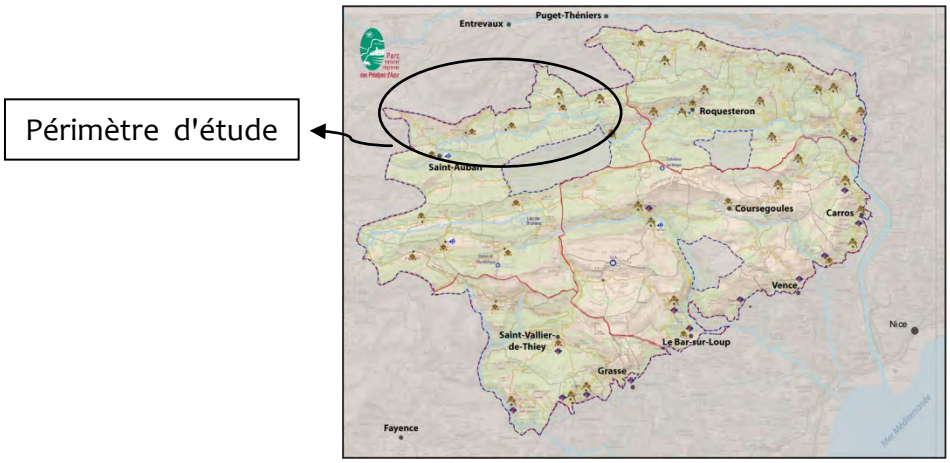
Les débats entre acteurs sont la base d'un apprentissage réciproque sur les contraintes et attentes de chacun vis à vis du territoire et de son avenir. En effet les premiers entretiens réalisés avec les propriétaires semblent montrer un manque de connaissance des champs d'actions des différents acteurs du territoire et en premier lieu le PNR.

Différentes notions pourront être abordées lors de ces réunions notamment celles de biens communs, de responsabilités sociétales du propriétaire ainsi que la question de l'engagement du propriétaire dans le projet de territoire.

Le choix du périmètre d'étude

Le périmètre de l'étude se situe sur 4 communes du Haut Pays du PNR :

Briançonnet, Gars, Les Mujouls et Collongues.



Carte 3 : périmètre du PNR des Préalpes d'Azur

Le choix de ces communes est lié au diagnostic agraire qui a été réalisé sur cette zone par deux étudiantes de l'école agronomique de Paris (AgroParisTech, 2011). En effet cette étude a permis d'engager un bruit de fond sur la thématique du foncier grâce aux rencontres engagées par les deux stagiaires. Les résultats de cette étude ont en partie motivé la réalisation d'une étude pour approfondir le volet foncier du diagnostic agraire.

L'échantillonnage des propriétaires : la pré-typologie

La pré-typologie des propriétaires privés permet de réaliser l'échantillonnage des propriétaires à contacter pour les entretiens. Elle ne correspond pas à la typologie qui sera réalisé en fin d'étude sur les logiques des propriétaires fonciers.

Objectif de la pré-typologie

Les enquêtes auprès des propriétaires ont pour but de capitaliser des informations sur les logiques de gestion de leur propriété. Il a été fait le choix de rencontrer une large diversité de propriétaires. En effet il existe un grand nombre de facteurs pouvant influencer le propriétaire sur la manière d'agir sur sa propriété. Les enquêtes permettront, d'une part, de vérifier la validité de facteurs déjà identifiés (voir guide d'entretien) et, d'autre part, d'en identifier de nouveaux.

La pré-typologie est nécessaire pour établir l'échantillon de propriétaires à rencontrer. Elle classe les propriétaires selon deux facteurs qui semblent être majeurs dans le comportement des propriétaires dans la gestion de leurs terres : la taille et la nature de l'occupation du sol de la propriété. En effet les rencontres avec les acteurs du territoire ont soulevé la différence de logique entre des propriétaires de "tailles" différentes et mais aussi entre les propriétaires résidents et les propriétaires non résidents de la zone d'étude. La zone d'étude comporte 740 propriétaires privés dont une grande majorité de particuliers (98%). Cette pré-typologie permet d'obtenir un échantillon représentatif de la diversité des propriétaires par rapport à ces deux facteurs.

Les données nécessaires à l'élaboration de cette pré-typologie sont regroupées

dans la matrice cadastrale mise à disposition par la SAFER PACA et actualisées pour les besoins de l'étude (notamment l'occupation du sol).

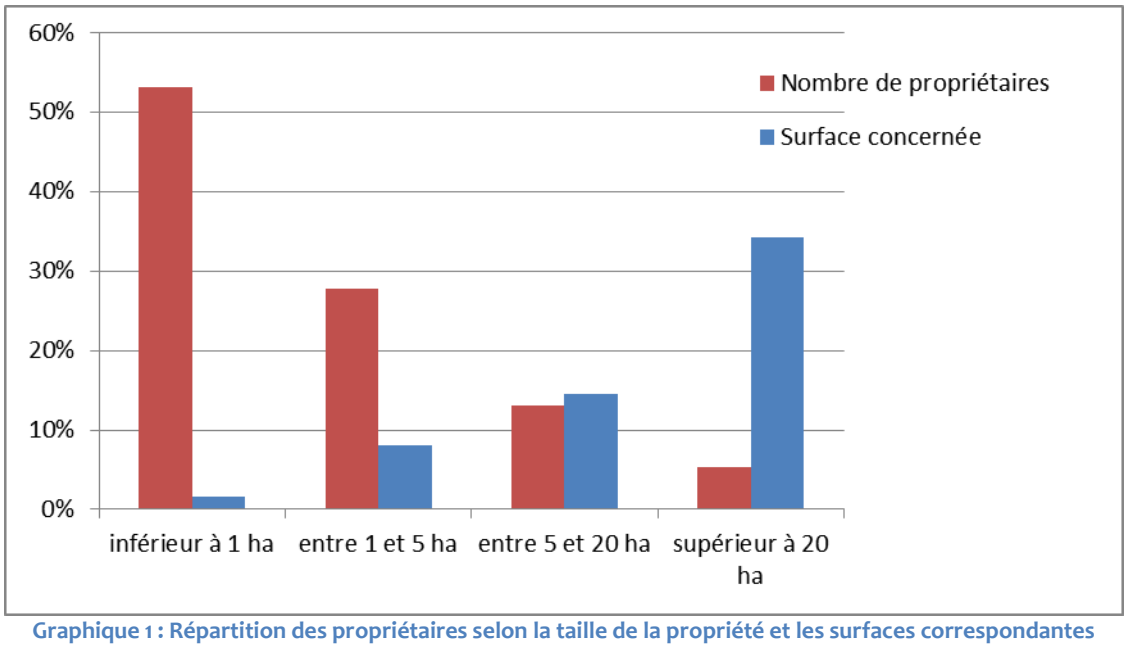
Le temps disponible pour la phase d'enquête devrait permettre de réaliser 40 entretiens. Cette pré-typologie ne peut associer plus de deux facteurs au risque de créer un trop grand nombre de « types », ce qui ne serait plus cohérent avec le nombre d'entretiens réalisés.

Les deux facteurs constitutifs de la pré-typologie

- **La taille de la propriété**

Le graphique ci-dessous présente la répartition des propriétaires selon la taille de leurs propriétés (en rouge). Les colonnes bleues donnent l'équivalence en terme de surfaces concernées.

Le choix de sélection s'est porté sur une bonne représentativité des propriétaires, en termes de nombres et de surfaces concernés. En effet pour chaque classe de taille, les colonnes sont très différentes et ne permettent pas de choisir un des deux critères: le nombre de propriétaires concernés par ces classes, ou la surface que représente les propriétés de chaque classe. Au regard de l'analyse de ce tableau, 10 propriétaires de chaque classe seront rencontrés.



Graphique 1 : Répartition des propriétaires selon la taille de la propriété et les surfaces correspondantes

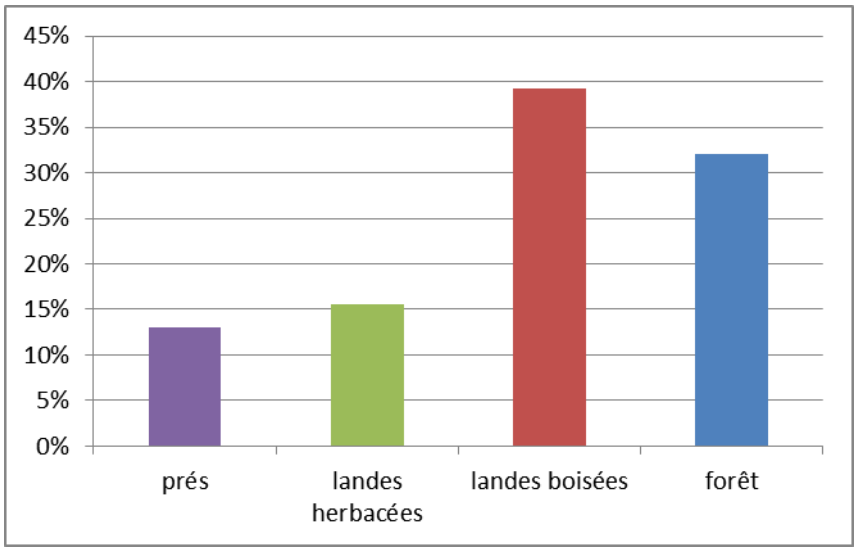
- **L'occupation du sol de la propriété**

L'occupation du sol de la zone d'étude a été réalisée à l'aide d'une photo aérienne datant de 2009. Ce travail, présenté plus haut a permis de dégager 5 classes de propriétés selon leur niveau de boisement.

- **Propriétés boisées** *:* elles comportent plus de 80% de surfaces boisées

- **Propriétés à landes boisées** *:* elles comportent plus de 80% de landes boisées + surfaces boisées
- **Propriétés à landes herbacées** **:** elles comportent plus de 80% de landes herbacées + prés
- **Propriétés de prés**: elles comportent plus de 80% de prés
- **Propriétés de bâti** *:* elles comportent uniquement du bâti

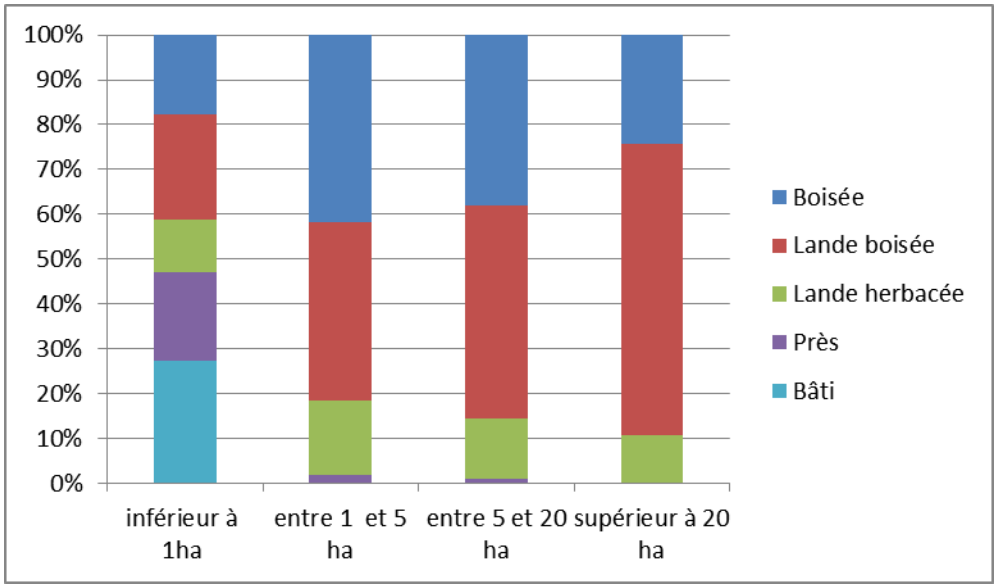
Le graphique ci-dessous représente la répartition des propriétés pour chaque type d'occupation du sol.



Graphique 2 : Répartition des propriétés par type d'occupation du sol

La pré-typologie

Le graphique ci-dessous présente la proportion de propriétés de chaque classe d'occupation du sol en fonction des classes de taille des propriétés. Il est le résultat du croisement des deux précédents graphiques.



Graphique 3 : Répartition des propriétés en fonction de la taille et du type d'occupation

La pré-typologie est représentée par le tableau ci-dessous faisant figurer le nombre de propriétaires à contacter pour chaque type créé dans la pré-typologie. Les propriétés ne comportant uniquement du bâti n'entrent pas dans la pré-typologie car elles ne sont pas concernées par cette étude. Les 10 propriétaires à rencontrer dans une des 4 classes de taille de propriétés ont été répartis dans les classes d'occupation du sol grâce au graphique ci-dessus. Il faut noter que certains types ne correspondent à aucun propriétaire (absence de type D4).

Tableau 1 : La pré-typologie

		Classes taille de propriété			
		inférieur à 1 ha	entre 1 et 5 ha	entre 5 et 20 ha	supérieur à 20 ha
Classes occupation du sol	Boisée	A1: x2	B1: x4	C1: x4	D1: x2
	Lande boisée	A2: x3	B2: x4	C2: x5	D2: x7
	Lande herbacée	A3: x2	B3: x2	C3: x1	D3: x1
	Prés	A4: x3	B4: x0	C4: x0	

La sélection des propriétaires

Le lieu de résidence des propriétaires est un facteur supplémentaire pour sélectionner une grande diversité de propriétaires. Deux nouvelles classes ont été crées : résident dans le canton de St Auban ou résident dans le reste des Alpes-Maritimes.

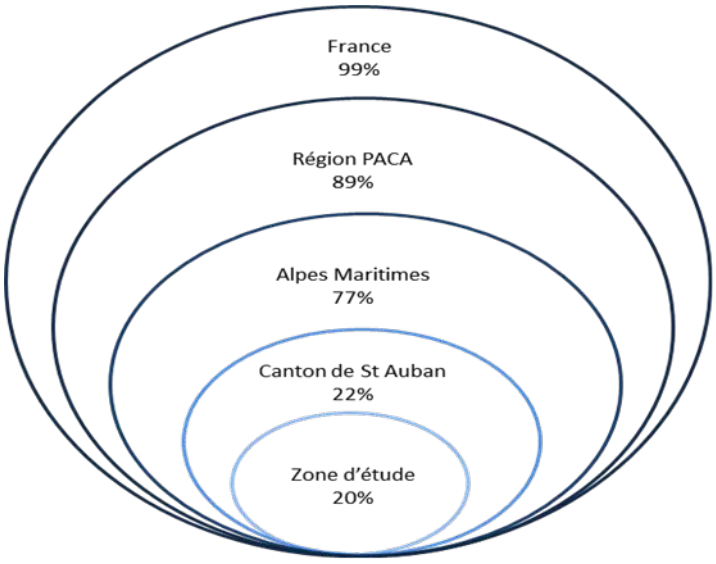


Figure 1 : Répartition des propriétaires selon le lieu de résidence

Les entretiens se dérouleront uniquement dans le département pour des raisons pratiques. Les propriétaires de la zone d'étude résident à 77 % dans les Alpes-Maritimes, représentant 80% des surfaces en propriété privée. Deux classes peuvent donc être ajoutées pour la sélection des propriétaires :

- résident dans le canton de St Auban
- résident dans le reste des Alpes-Maritimes

D'autres facteurs complémentaires ont pu être utilisés pour sélectionner les propriétaires en complément à la première sélection imposée par la pré-typologie : la présence de bâti sur la propriété, l'inscription sur les listes électorales, agriculteur, parcelles accueillant des troupeaux, etc.

Les outils réalisés pour l'enquête

Le guide d'entretien (annexe 3)

La première phase de l'entretien permet de connaitre le niveau d'information du propriétaire par rapport au PNR. Par expérience la réponse à cette question sera souvent négative ce qui peut s'expliquer par la jeunesse du PNR. Des éléments d'information rapide pourront être apportés à cette étape de l'entretien pour leur faire percevoir l'avantage qu'ils ont à être propriétaire au sein d'un PNR.

La deuxième phase de l'entretien commence lors de la présentation du recueil de vues aériennes de la zone d'étude. Ces photos doivent amener le propriétaire à prendre conscience de l'évolution de l'occupation du sol entre ces deux époques. Le propriétaire peut amener sa propre expérience pour expliquer cette évolution notamment sur sa propriété. Les questions qui suivent portent sur l'évolution de ces parcelles. Il est demandé au propriétaire de localiser ses parcelles. Cette question permet de savoir si le propriétaire est capable de localiser ses parcelles, ce qui peut présager du niveau d'implication du propriétaire dans l'usage de ses parcelles. Les questions qui suivent portent sur les différents usages de la propriété dans le passé, actuellement et surtout dans le futur. Le propriétaire est amené à parler de l'avenir de sa propriété à court terme et à long terme.

La troisième phase de l'entretien se place à une échelle plus large et propose de faire parler le propriétaire de l'avenir de la vallée (groupe de communes) où il est propriétaire. Le propriétaire est amené à donner sa vision de l'environnement qui l'entoure, ce qu'on peut appeler l'écrin de sa propriété. Des questions ouvertes sur les différents usages du foncier seront proposées pour connaitre la vision du propriétaire de chacun de ces usages.

Un travail d'écoute actif devra être fait lors des entretiens. En effet il a été fait le choix de ne pas poser de questions sur des sujets trop sensibles ou difficile à amener par des questions, notamment les conflits (passés, présents et futurs). Cependant lors de l'entretien, le propriétaire peut être amené à aborder ces sujets qui pourront être repris par l'enquêteur.

L'enquêteur peut être amené à utiliser des exemples de mobilisation du foncier qui fonctionnent sur le territoire. Ces exemples représentent une base sur laquelle

l'enquêteur peut s'appuyer lors de la discussion.

La fiche de prise de notes

Une fiche de prise de note (annexe 4) a été réalisée pour gérer plus facilement les données recueillies. Cette fiche permet d'écrire pour chaque entretien les paroles du propriétaire directement dans les parties correspondantes et ainsi faciliter le travail de retranscription sur un document excel.

Le support photographique

Le foncier étant un sujet sensible que les propriétaires ne semblent pas vouloir aborder facilement, il a fallu trouver un moyen pour pousser le propriétaire à discuter de ce sujet. Un support photographique est utilisé pour les entretiens : deux jeux de photos aériennes de la zone en format A3 et plastifiés, l'une datant de 1948 et l'autre de 2009. Ces photos ont pour objectif premier de facilité le déroulement de l'entretien.

Dans un premier temps, le support photographique permet d'exposer facilement le constat de déprise agricole et de fermeture des milieux sur la zone d'étude. Les photographies de 1948 montrent clairement la multitude de parcelles cultivées ainsi que les grands espaces pâturés par les moutons. Les prises de vues de 2009 montrent à l'inverse l'emprise de la forêt et la forte diminution des activités agricoles. Ces photographies sont le support objectif et impartial de l'évolution du territoire sur 60 ans.

Dans un second temps, cet outil permet de spatialiser le discours des propriétaires. Le propriétaire localise souvent spontanément ces parcelles sur les photos et permet à l'enquêteur de poursuivre l'entretien sur les questions relatives aux usages de la propriété. Les photos de 1948 permettent de supposer l'usage passé de ces parcelles en complément des connaissances du propriétaire.

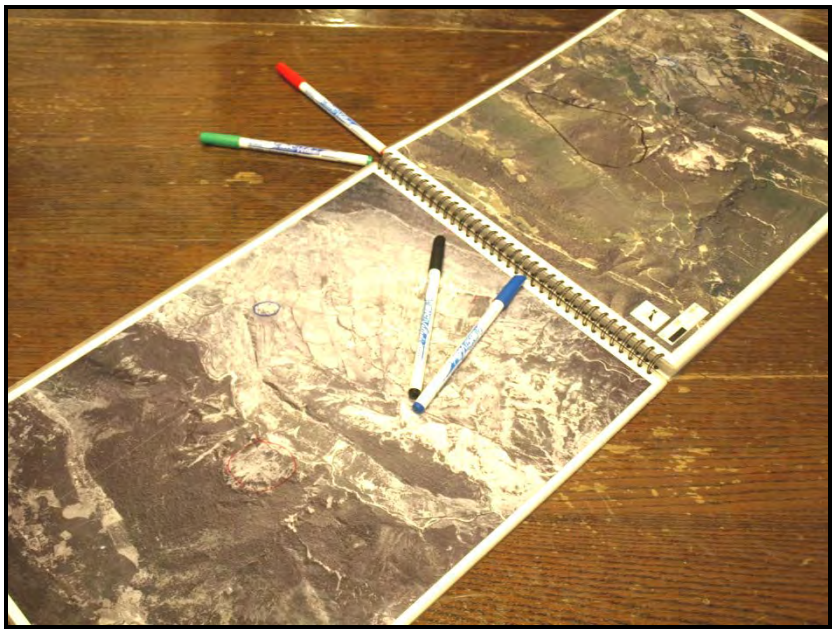


photo 1 : Le livre de prises de vues aériennes

Le support photo permet aussi à l'enquêteur de faire des propositions au propriétaire. Les photos étant plastifiées, il est facile d'y dessiner différentes actions envisageables et de faire parler le propriétaire à ce sujet. La photographie devient un outil de prospective sur le territoire et permet au propriétaire de se projeter plus facilement dans l'avenir.

c. L'analyse des entretiens et l'élaboration de propositions

Le traitement des données

Le logiciel de SIG (Système d'Information Géographique) utilisé pour le traitement des données est Qgis. Ce logiciel a pour avantage d'être libre et gratuit, permettant l'accessibilité aux données par l'ensemble des acteurs du PNR.

Pour le traitement des données sur tableur, le logiciel excel est utilisé car il possède un grand nombre de fonctions. Cependant les tableaux de données seront disponibles en format libre pour être utilisable par l'ensemble des acteurs du territoire.

Le CRIGE PACA à organisé en septembre 2013 une journée de travail sur les outils pour l'observation foncière. La participation à cette journée a permis de mieux connaitre les outils disponibles pour traiter les données et notamment celles disponibles dans les matrices cadastrales. Cette journée a aussi conforté la pertinence des outils cartographiques disponibles ou en cours de création pour la gestion du foncier sur les territoires, l'animation foncière et notamment l'aide à la décision pour les élus.

Les productions finales

Les résultats de l'étude seront mis à disposition de tous les acteurs du territoire. Les documents restitués sont utilisables par des logiciels libres (Qgis, Open Office). Chaque collectivité sera dépositaire des données recueillies pendant l'étude et pourra ainsi les réutiliser :

- cartes des différents usages du foncier et de la typologie des stratégies foncières
- données sources qui ont permis le travail de cartographie (tableau données cadastrales)

Les résultats obtenus sur les stratégies des propriétaires fonciers ont été présentés lors d'une demi-journée débat sur les thématiques étudiées, à laquelle le comité de suivi ainsi que tous les acteurs du territoire ont été invités.

II. Les enjeux fonciers sur le territoire du PNR des Préalpes d'Azur

1. Mise en contexte historique de la région des Préalpes

Les paragraphes suivants ont été élaborés principalement grâce à la documentation historique de l'Ecomusée du pays de la Roudoule qui se situe à proximité du périmètre d'étude (canton voisin). De plus les informations recueillies ont été appuyées par le témoignage des personnes rencontrées lors de la phase d'enquête.

a. L'évolution des activités agricoles

L'agriculture de l'arrière pays niçois et grassois était une agriculture vivrière familiale. Chaque famille possédait des terrains pour subvenir à ses besoins : des prairies et prés de fauche pour les quelques animaux, des parcelles en céréales pour fabriquer le pain et un petit espace pour cultiver un potager. C'est au milieu du XIXe siècle que les surfaces agricoles étaient les plus étendues sur ces communes ce qui coïncide avec un pic de population dans ces villages.

Ces territoires de montagne offraient peu de surfaces de culture planes pour les céréales et les légumes. Les terrains proches des cours d'eau étaient souvent de bonne qualité, résultant du dépôt d'alluvions depuis des siècles, mais sont relativement rares et ne suffisaient pas à répondre aux besoins alimentaires de la population. Les hommes ont ainsi construit des séries de murs à flanc de montagne formant ainsi des planches de cultures planes avec une épaisseur de sol conséquente. Ces planches de cultures, appelées "restanques", ont façonné ces espaces de montagnes surtout aux abords des villages. Les murs sont encore visibles aujourd'hui et se devinent sur les photographies aériennes de 1948.

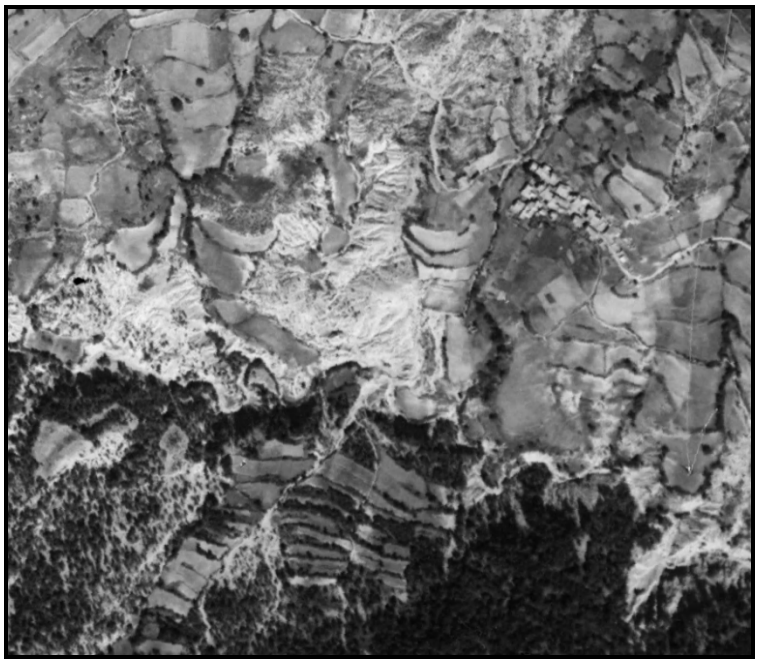


photo 2 : Le hameau de La Sagne en 1948

photo 3 : Le hameau de La Sagne en 2009

Ces planches accueillaient une diversité de cultures importantes, indispensables pour une alimentation complète : les légumes secs (lentilles, haricots et poix chiches), une grande variété de céréales, du maraîchage et des arbres fruitiers notamment des poiriers, pommiers et cerisiers. Certaine zones ont vu se développer une culture des châtaigniers. De plus les plantes à parfum comme la lavande et le tilleul étaient une source de revenu importante pour les familles. Beaucoup possédaient un alambique pour distiller des huiles essentielles qu'ils pouvaient vendre aux parfumeurs de Grasse.

Ce mode d'agriculture ne s'est pas adapté au modèle agricole productiviste d'après-guerre. En effet ces petites parcelles en planche ne sont pas mécanisables et n'offrent pas de surfaces suffisamment grandes pour répondre aux exigences de cette nouvelle politique agricole productiviste, basée principalement sur les économies d'échelles. Ces territoires n'ont pas été soutenus ni accompagnés dans ce changement radical de pratiques. La culture sur terrasse a complètement disparu mis à part les oliveraies sur le piémont du pays niçois et grassois. Seuls les espaces de fond de vallée, permettant d'avoir de grands espaces d'un seul tenant, ont conservé leur vocation agricole notamment pour le foin et la pomme de terre.

Les productions agricoles locales n'ont pas fait leur place sur le marché national à cause de la concurrence trop forte des autres bassins agricoles Français. Ainsi le département des Alpes-Maritimes a perdu la moitié de ses exploitations agricoles entre 1988 et 2000 (de 5002 à 2620, source agreste). La fermeture des coopératives agricoles et notamment laitières ont marqué la fin de certaines productions, principalement la filière bovin lait.

b. L'évolution des espaces forestiers

La déforestation sur ces territoires à connue son apogée au milieu du XIXe siècle.

Les populations cherchaient à mettre en culture de nouveaux espaces pour répondre à l'accroissement démographique. Les familles avaient besoin du bois, d'une part pour se chauffer mais aussi pour les constructions. D'autre part, la ressource en bois de ces territoires a longtemps été exploitée, notamment pour fournir des poteaux de soutènement pour les mines de la région, d'Italie et parfois même jusque dans les colonies Française d'Afrique du Nord.

Des lois ont été mises en place à partir des années 1860 pour favoriser le reboisement et limiter les problèmes d'érosion et de ravines qui ont, entre autres, causé des dommages importants aux chemins et voix d'accès des villages. L'exode rural puis la déprise agricole favoriseront le retour de la forêt sur une grande partie du territoire. Des politiques de reboisement ont été mises en place sur ce territoire et notamment avec des essences de résineux. L'exode rural a considérablement favorisé le retour des espaces forestiers notamment par la forte baisse du nombre de troupeaux.

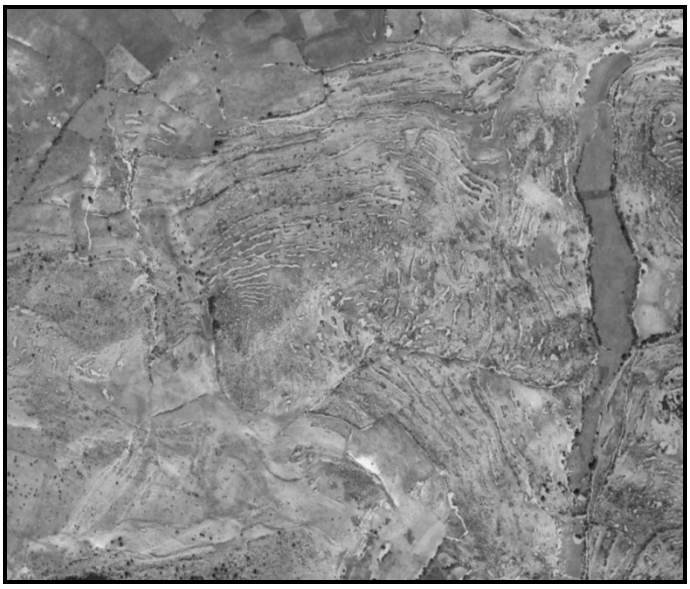


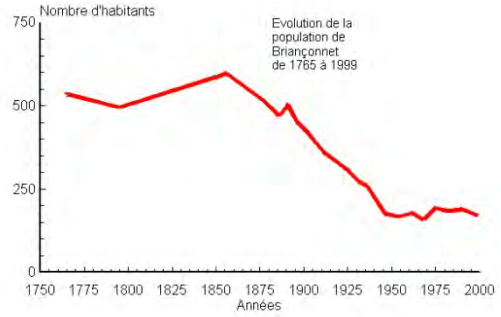
photo 4 : Le plateau du Touyet en 1948

photo 5 : Le plateau du Touyet en 2009

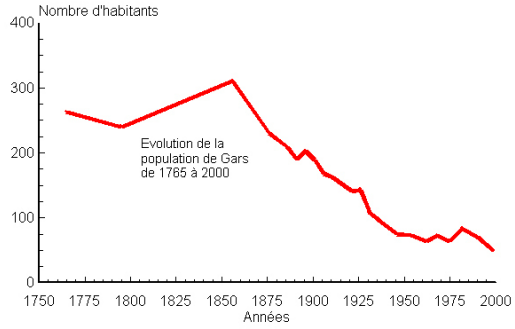
c. Un fort exode rural

Les arrières pays niçois et grassois ont été marqués par un fort exode rural depuis 1850. La révolution industrielle et son fort besoin en main d'œuvre est le premier facteur explicatif de ce départ massif des populations vers le littoral. Les politiques de grands travaux, notamment routiers et ferroviaires, ont mobilisé beaucoup d'hommes. Le rattachement du comté de Nice à la France en 1860 fut le déclencheur de ces politiques visant à désenclaver l'arrière pays. Les infrastructures routières ont par ailleurs favorisé l'exode rural de part la facilité de déplacement entre les hautes vallées et la côte.

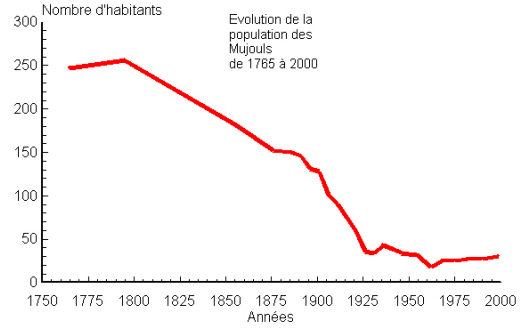
Les deux guerres mondiales n'ont pas favorisé le ralentissement de ce phénomène d'exode rural. Beaucoup d'hommes ne sont pas revenus des combats, ne pouvant donc plus assurer les travaux agricoles de ces territoires. Les familles qui ont perdu un homme à la guerre ont été contraintes de quitter les campagnes pour que les femmes trouvent un emploi à la ville.



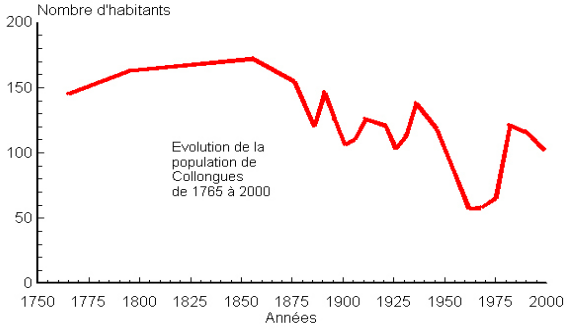
Graphique 4 : Evolution de la population de Briançonnet



Graphique 5 : Evolution de la population de Gars



Graphique 6 : Evolution de la population des Mujouls



Graphique 7 : Evolution de la population de Collongues

Les secteurs d'embauches ont été nombreux notamment le secteur des Postes, Télégraphes et Télécommunications (PTT), du Bâtiments et Travaux Publics (BTP), l'Electricité De France (EDF) et plus généralement les emplois de services. Le développement de l'Arsenal de Toulon à attiré également de nombreux travailleurs. Les parfumeries de Grasse ont été un gros employeur de main d'œuvre et représentent l'un des premiers secteurs industriels de la ville. Les familles ont été attirées par des emplois mieux rémunérés et moins pénibles que les travaux agricoles, en plus de trouver des conditions de vies moins rudes que dans les villages du moyen et du haut pays. La déprise agricole par le manque de rentabilité des productions locales a accentué ce phénomène

d'exode rural. Seuls les héritiers de domaines agricoles importants ont continué une activité agricole alors que la majorité des jeunes quittèrent la région dans les années 1960.

2. Les différents usages actuels du foncier

Les paragraphes suivants ont été réalisés à partir de la documentation disponible et notamment les diagnostics territoriaux, les mémoires d'études, mais aussi grâce aux échanges avec les acteurs du territoire rencontrés.

a. Les activités agricoles

Le territoire connait une forte déprise agricole depuis les années 1950. Le nombre d'exploitation sur les Préalpes de Grasse a été divisé par 5 entre cette période et les années 2000 et certaines communes du PNR ne comportent plus d'exploitation agricole.

Le PNR compte aujourd'hui environ 180 exploitations agricoles. Cette déprise agricole s'est accompagnée par une fermeture massive des milieux et la perte de nombreux espaces agricoles. L'agriculture du territoire se caractérise principalement par l'élevage ovin, caprin, la culture de foin et plus marginalement, le maraichage, l'oléiculture, l'apiculture et les plantes à parfums aromatiques et médicinales. Ces activités agricoles sont plutôt réparties de manière hétérogène sur le territoire bien que l'élevage et la culture de foin soit prédominants dans le Haut et Moyen Pays et les cultures maraîchères et horticoles plutôt sur les communes du Sud et de l'Est du territoire.

L'élevage est l'activité agricole dominante et concentre la majorité de la SAU (Surface Agricole Utile) soit 22% du territoire du PNR. L'élevage ovin est largement majoritaire en termes d'Unité de Gros Bétail (UGB) avec près de 18 000 ovins contre 1600 caprins. Cet élevage, basé sur un régime alimentaire à base d'herbe pâturée, nécessite de grands espaces pour subvenir aux besoins des troupeaux.

L'élevage caprin et ovin laitier semble se développer sur le territoire du PNR. Ces activités permettent de dégager une valeur ajoutée importante par la transformation fromagère. De plus l'élevage caprin permet d'utiliser des terrains moins bien valorisables par d'autres systèmes de culture ou d'élevage.

Les cultures fourragères (principalement le foin) occupent la majorité des terres à forts potentiels agricoles (sol profond et accès à l'eau). La forte demande de foin pour l'élevage mais aussi pour les centres équestres du littoral induit des prix élevés du foin. Cette culture permet donc de dégager une forte valeur ajoutée à l'hectare et concentre le travail essentiellement lors de la fenaison. La culture de la pomme de terre occupe également une place importante dans la rotation de ces systèmes de cultures.

Le faible nombre d'installation est un frein au développement agricole du PNR et l'accès au foncier est le principal facteur limitant à l'installation. Le prix moyen du foncier agricole dans les Alpes Maritimes a augmenté de plus de 50% entre 1996 et 2011 (prix des terres, SAFER) et rend difficile l'acquisition de terrains. De plus, les propriétaires semblent

adopter une attitude réservée quant à la location ou la vente de leurs terres ce qui ne permet pas de dynamiser le marché du foncier et de favoriser de nouvelles installations. Il existe pourtant une demande d'agriculteurs souhaitant s'installer sur le PNR.

Les agriculteurs du Parc peuvent compter sur un potentiel de clientèle important constitué par les populations urbaines de la Côte d'Azur mais aussi des populations locales, demandeuses de produits alimentaires de proximité et de qualité. Aujourd'hui, la demande est bien supérieure à l'offre ce qui représente une opportunité importante pour les agriculteurs.

b. La forêt

Le PNR est recouvert à 60% de forêts, composées à 70% de résineux et 30% de feuillus (CRPF). Cette forêt est jeune et en pleine expansion. Le taux de boisement dans les Alpes Maritimes est passé de 40% en 1970 à 52% en 2002. Le parcellaire forestier est très morcelé et appartient à 70% à des propriétaires privés. Seuls les propriétaires de grandes propriétés forestières mènent des travaux sylvicoles dans le cadre de leurs Plans Simples de Gestion. Cependant la majorité de la forêt privée, composée de petites propriétés, ne reçoit aucun acte d'entretien et de gestion.

Il semblerait qu'une bonne partie des coupes soient de qualités faibles à moyennes et utilisées pour le bois de trituration (pâte à papier) ou pour le bois énergie (plaquettes). Une grande partie des coupes ne semblent pas accessibles par les techniques conventionnelles. De plus les routes ne sont pas favorables aux grands véhicules de chargement de bois notamment lors du passage de clues ou de cols qui, par ailleurs, sont souvent impraticables l'hiver. Ces constats ne sont pas partagés par tous les acteurs de la forêt du territoire. La filière bois en général (bois de charpente, menuiserie et bois énergie) dans les Alpes Maritimes est peu développée au regard du fort potentiel existant. La filière bois énergie est cependant en plein développement et pourrait constituer une opportunité importante pour les propriétaires forestiers.

Des actions ponctuelles, à l'initiative du CRPF, sont proposées aux petits propriétaires forestiers pour effectuer des travaux d'entretiens collectifs. Ces actions restent marginales et difficiles à mettre en place car les propriétaires ne semblent pas suffisamment informés sur leur devoir de gestion des parcelles boisées. Les travaux de gestion sont perçus iniquement comme un coût et les propriétaires ne prennent pas en compte le retour sur investissement que peut procurer une forêt sur le long terme.

c. Le tourisme

L'environnement naturel du PNR composé de montagnes, de forêts, de rivières de prairies, etc. est propice à une grande diversité d'activités de pleine nature. De plus ce territoire a su conserver sa qualité de territoire rural possédant un patrimoine culturel riche. Le territoire mise sur le développement d'un tourisme rural de qualité comprenant la maitrise des flux de touristes.

Les activités de pleine nature proposées par des acteurs privés sont

consommatrices d'espaces et peuvent être source de conflits avec les propriétaires : par exemple, certains sentiers ne sont plus proposés aux randonneurs pour cause de refus du propriétaire d'accorder le droit de passage. Plus largement, les activités nécessitant des zones de stationnement importantes et des déplacements sur des propriétés privées sont sujettes à conflits.

d. La chasse

Bien que la chasse soit une activité traditionnelle majeure, elle compte de moins en moins de pratiquants sur les Alpes-Maritimes (8700 aujourd'hui contre 17700 en 1977 selon la FDC 06). Elle est encadrée par la FDC 06 qui veille à la bonne gestion cynégétique des milieux au travers du Schéma Départemental de Gestion Cynégétique.

La chasse se pratique essentiellement au sein de Sociétés Communales de Chasse (SCC). Ces structures associatives regroupent les chasseurs d'une commune qui y adhérent. Pour former un territoire de chasse, les SCC louent le droit de chasser sur les terrains communaux, domaniaux et privés en plus des terrains fournis par les adhérents. Ces derniers doivent payer une carte de chasse et adhérer à la SCC. Le prix de la carte de chasse varie en fonction des terrains mis à la disposition par le chasseur, ceci dans le but d'éviter les conflits entre chasseurs propriétaires et non propriétaires. Le prix de la carte de chasse varie aussi en fonction du loyer à verser à l'ONF pour le droit de chasser dans les forêts domaniales. Les SCC de communes regroupant de grands espaces domaniaux ont des cartes de chasse plus chères (de l'ordre de 400 euros contre 90 dans une commune voisine).

Généralement, les propriétaires accordent leur droit de chasser gratuitement aux SCC du fait des bonnes relations qui semblent être entretenues avec les chasseurs. Cependant les loyers demandés par l'ONF semblent être importants par rapport au budget des SCC. Ainsi les SCC ont intérêt à conserver les terrains privés, c'est pourquoi l'accès au foncier reste tout de même une préoccupation importante pour les SCC.

e. Les énergies

Les Alpes-Maritimes sont fortement dépendantes des apports extérieurs en énergie et notamment en électricité. Des politiques d'économie d'énergie et de production locale sont engagées. Les énergies renouvelables tel que l'hydroélectrique, le bois énergie et le solaire sont mises en avant.

Des initiatives ont vu le jour sur la zone du PNR, à l'image des projets de centrales électriques photovoltaïques. Des études sont également en cours pour l'installation de parcs éoliens. Ces projets sont encadrés par les autorités publiques pour limiter l'installation de tels équipements sur des terrains à vocation agricole et forestière au regard des impacts négatifs sur les sols, la biodiversité, les paysages ainsi que les conflits d'usages pouvant naitre de ce type d'installation.

f. Valorisation du capital naturel

La notion de rémunération des services écosystémiques est une réflexion nouvelle qui a pour vocation d'impliquer les propriétaires privés dans la protection des milieux fournissant des services indispensables à nos sociétés. On peut citer l'exemple du syndicat national des forestiers privés qui a récemment demandé au gouvernement de mettre en place un système de rémunération des propriétés forestières pour leur rôle de stockage de CO_2 et ainsi de lutte contre l'effet de serre. Une agriculture respectueuse de l'environnement est susceptible d'être intégrée à ce type de réflexion car elle permet de préserver de nombreux services naturels et notamment la qualité de l'eau. Ces mesures ne sont pas effectives aujourd'hui mais cette vision économique de la gestion des espaces naturels pourra être un élément déterminant dans les logiques futures des propriétaires.

3. Des usages en interrelation

Les liens entre les usages sont de nature différente. D'une part, les usagers peuvent être consommateurs des mêmes espaces pour en exploiter des ressources, et d'autre part, le bon fonctionnement d'une activité peut être dépendant de l'activité d'un autre usager. Les activités présentes sur le territoire du PNR regroupent souvent ces deux types d'interrelation. De plus, il est important de prendre en compte les différences de calendriers entre les divers usages.

a. Protection de la biodiversité

La protection de la biodiversité est primordiale pour le territoire, d'une part pour conserver ce patrimoine naturel remarquable mais aussi pour le maintien de certaines activités du territoire. L'apiculture dépend directement de la flore présente dans les prairies. Le pastoralisme participe à la conservation des prairies dans lesquelles se développe cette flore riche. De plus ces prairies hébergent le petit gibier qui a tendance à disparaître sur le territoire. Pourtant ces espaces se referment par le changement des pratiques d'élevage ce qui met en péril ces écosystèmes essentiels.

b. Gestion cynégétique

La chasse joue un rôle important dans la gestion des populations de gibiers du territoire. Si la population de grand gibier n'est pas régulée, des dégâts importants peuvent être causés, d'une part sur les cultures agricoles et, d'autre part, sur les écosystèmes forestiers. Des conflits peuvent naître entre chasseurs et éleveurs au sujet de ces dégâts. Par ailleurs, l'agriculture permet le maintien des populations de petit gibier qui trouvent leur habitat dans les zones ouvertes

c. Multifonctionnalité des espaces forestiers

Les éleveurs, dans leur recherche de nouveaux parcours, se tournent vers les espaces aujourd'hui forestiers pour faire pâturer leurs troupeaux. Des conventions pluriannuelles de pâturages sont établies entre éleveurs et propriétaires forestiers.

Cependant des conflits peuvent éclater entre les différents usagers de la forêt notamment au sein de territoires de chasse. Ces conflits peuvent être issus d'un manque de clarté dans le cahier des charges des différents contrats signés par les propriétaires. Les droits de chacun ne sont pas toujours explicités clairement et reconnus entre les usagers. Ce constat est aussi valable pour les cueilleurs qui ramassent les champignons sur des terrains privés. La cueillette est un usage qui peut donner lieu à des conflits et plus largement toutes consommations de ressources sur les terrains privés.

d. Entretien des atouts touristiques du territoire

L'entretien des paysages par les éleveurs et les forestiers permet de conserver l'attractivité du territoire pour les amateurs de randonnées. De plus la forêt est un espace potentiel de développement d'activités touristiques. L'agriculture fait partie du patrimoine culturel du territoire et le maintien de l'activité pastorale participe à cette image de territoire rural. Des structures d'accueils touristiques pourraient naître sur les exploitations sous la forme de séjours à la ferme.

e. Changement d'usage des terres

La fermeture des milieux est une menace pour l'avenir de l'élevage sur le territoire. D'une part l'installation de nouveaux éleveurs risque d'être difficile par manque d'espaces disponibles et d'autre part cette perte de surface agricole accentue les tensions pour l'accès aux terrains encore disponibles et aux aides qui y sont attachés. L'installation de centrales d'énergies photovoltaïques peut avoir des conséquences similaires. Il semble cependant que des solutions techniques soient disponibles pour faire cohabiter ces installations avec l'activité pastorale. Ces changements d'usages du foncier impactent directement le patrimoine paysager qui est un enjeu majeur du développement du PNR.

4. La notion de patrimonialisation

a. Une représentation culturelle

La patrimonialisation correspond au processus d'appropriation par une communauté humaine d'espaces ou de pratiques comme un patrimoine culturel. Les habitants du territoire sont attachés à leur patrimoine paysager qui est une construction culturelle ancienne.

Aujourd'hui subsiste prioritairement le pastoralisme dans la culture locale du Haut pays. En effet le pastoralisme est directement visible à travers les paysages du PNR. Cependant d'autres activités agricoles ont marqué ces espaces dans le passé. Le territoire du PNR se caractérise par une diversité de cultures locales en lien étroit avec les activités économiques d'hier et d'aujourd'hui.

Cette notion semble importante dans l'étude en cours sur les logiques d'acteurs. Ainsi le PNR est classé en zone à enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux forts. Cet aspect a été révélé lors des débats sur le Schéma Régional Eolien (SRE) et témoigne de la volonté de préserver ce patrimoine.

b. Une ressource financière

Le patrimoine foncier est souvent considéré comme un moyen de placement sûr et facilement mobilisable. Ainsi le patrimoine foncier peut servir de réserve pécuniaire en cas d'imprévus ou de grandes nécessités. Les retraités sont parfois obligés de vendre des terrains pour subvenir à leurs besoins et notamment pour payer la maison de retraite.

Dans le passé les terrains pouvaient servir de moyen de paiement en échange de divers services comme par exemple la réfection d'une toiture.

5. Etat des lieux de la situation foncière de la zone d'étude

Les documents cadastraux ont permis de réaliser une première analyse de l'organisation de la propriété sur les 4 communes de la zone d'étude. Cette répartition semble différente selon les communes. L'utilisation de l'outil cartographique permet d'avoir une vision plus globale de la répartition des espaces entre les différents propriétaires. Les cartes de répartition du foncier pour chacune des communes sont disponibles en annexe 5.

Tableau 2 : Répartition de la propriété sur les 4 communes de la zone d'étude

		Briançonnet	Gars	Les Mujouls	Collongues	Totale
Surface cadastrée totale		2369	1522	1403	1047	6341
Propriété publique	communal	5%	14%	20%	13%	12%
	domanial	20%	4%	40%	0%	17%
Propriété privée	individu	58%	69%	32%	65%	56%
	société et association	4%	0%	7%	11%	5%
	en indivision	20%	21%	5%	24%	18%
	en copropriété	0%	0%	0%	0%	0%
Biens Non Divisés (BND)		13%	12%	1%	11%	10%

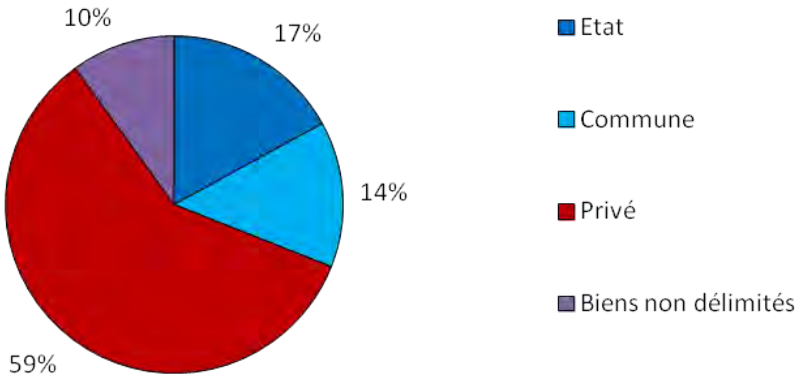


Figure 2 : Diagramme de la répartition du foncier sur la zone d'étude

a. Répartition du foncier privé

La propriété est détenue en grande partie par des propriétaires privés. Il est important de noter que seulement 20% des propriétaires sont des résidents permanents de la zone d'étude. Ainsi les résidents saisonniers et les absentéistes (ceux qui ne se déplacent que très rarement sur le territoire) détiennent près de 40% des surfaces du territoire.

Tableau 3 : Répartition de la surface cadastrée par le lieu de résidence

Propriétaires privés (hors BND)	Propriétaires résidents		Surfaces correspondantes	
	Effectif (ha)	en %	Effectif (ha)	en %
Zone d'étude	147	20%	1204	19%
Canton de St Auban	162	22%	1271	20%
Reste des Alpes Maritimes	405	55%	1736	27%
Région PACA hors 06	90	12%	470	7%
France hors région PACA	75	10%	211	3%
Hors France	11	1%	75	1%
TOTAL	**743**	**100%**	**6341**	**100%**

Les propriétés sont très hétérogènes en termes de taille (voir graphique 1). En effet les grands propriétaires détiennent une grande partie de la propriété privée : entre 20 % et 40 %. Ces propriétaires sont en partie des exploitants agricoles, mais aussi des héritiers de patrimoines familiaux.

Tableau 4 : Surfaces détenues par les 10 plus grands propriétaires

surface	en ha	en % de la surface totale
Briançonnet	466	20%
Gars	578	38%
Les Mujouls	504	36%
Collongues	409	39%

Les parcelles d'une propriété sont rarement contigües. Ce constat peut s'expliquer par les usages anciens de la propriété. Au 19ème siècle la propriété devait subvenir aux besoins de la famille en terme d'alimentation (prés en bord de rivières ou de canaux, parcours pour les bêtes), de chauffage et de construction (parcelle de bois). Ces pratiques anciennes sont visibles aujourd'hui du fait de la vente des propriétés souvent en lot (et non pas à la parcelle). De plus les divisions des lots et des parcelles lors des héritages ont favorisé le phénomène d'atomisation de la propriété.

b. Les Biens Non Délimités et les cas d'indivision

Les BND correspondent à des parcelles divisées en lots appartenant à plusieurs propriétaires sans que ces lots ne soient délimités. La trace de la délimitation à été perdue car elle faisait l'objet d'un accord oral entre les propriétaires. Ces cas hérités du cadastre napoléonien n'ont pas été réglés lors de la rénovation du cadastre effectuée dans les années 1920, les accords oraux n'ont pas été retranscrits.

A l'inverse l'indivision correspond à une parcelle où plusieurs propriétaires ont des droits similaires. La propriété n'est pas divisée en lot. L'indivision est souvent évoquée comme une contrainte dans la mobilisation du foncier. Cette situation nécessite d'avoir l'accord de tous les indivisaires pour la mise en œuvre de projets (vente, location ...).

La levée des cas d'indivision et de BND nécessite des coûts importants de prestation de notaire et de géomètre. Ces frais dissuadent souvent les propriétaires de ce type de terrains : il est trop compliqué de mettre tous les propriétaires d'accord et les frais associés sont trop importants. Pourtant les BND et les indivisions représentent plus du quart (28%) des surfaces cadastrées sur la zone d'étude.

c. Le foncier public

Le foncier public rassemble près de 30 % des surfaces de ces 4 communes avec des différences entre les communes. La propriété de l'Etat est détenue par différents ministère et sous gestion de l'ONF. La propriété communale est dans certains cas mise à la disposition des éleveurs pour faire pâturer les animaux.

La recherche des biens vacants et sans maître est une démarche que les communes peuvent entreprendre pour remobiliser des espaces. Une première recherche des parcelles vacantes et sans maître à pu être réalisée grâce à la matrice cadastrale. La date de naissance est un bon indicateur pour repérer les biens sans maître. Tous les propriétaires qui n'ont pas de date de naissance associée ont été recherchés. Ainsi près de 100 ha sont potentiellement des biens sans maîtres répartis sur les 4 communs. Les démarches à entreprendre sont peu onéreuses et en partie réalisées par la SAFER.

III. Résultats de l'enquête auprès des propriétaires

Les paragraphes suivants rassemblent les grandes tendances extraites des entretiens avec les propriétaires.

1. Le niveau de connaissance du PNR des Préalpes d'azur

Une majorité des propriétaires rencontrés (32/40) connaissent le PNR. Seulement 9 d'entre eux ont participé aux ateliers publics organisés lors de la création du PNR. Enfin 10 propriétaires estiment être informés sur les actions du Parc, en grande partie par la presse.

a. Intéressé (26/40)

Une majorité des propriétaires rencontrés sont **plutôt favorables** à l'établissement du PNR. Beaucoup le voient comme une possibilité de développement pour les communes concernées, notamment par la création d'**emplois** et la venue de **jeunes actifs qui pourraient ramener de la vie** dans ces villages. D'autres pensent que c'est une opportunité pour **protéger** et **mettre en valeur** le territoire. Certains notent que le Parc pourrait apporter de **nouveaux projets** participant au **développement économique** du territoire.

"*si ça peut faire marcher le village, c'est une bonne chose*"

b. Pas intéressé (14/40)

Ces propriétaires ont largement évoqués la notion de **contraintes supplémentaires** qui pourraient être apportées par le Parc. Les **réglementations** sont vues comme des **blocages** ne permettant pas le développement d'activités. Certains émettent des réserves sur la volonté réelle du Parc et voient cette institution comme un "**projet politique**". D'autres ne partagent pas les orientations voulues par le Parc et notamment dans leur vision de la propriété privée ou le développement touristique.

" c'est toujours pareil, des règles qui viennent d'en haut ! "

c. Remarque générale

Globalement les propriétaires rencontrés connaissent le PNR de nom mais ne **savent pas** quelle est son utilité. Ils ne comprennent pas sa **raison d'être,** et voient cet outil comme quelque chose d'**abstrait**. Dans la majorité des cas les propriétaires n'ont **pas été contactés** lors de la création du Parc et le regrettent. Les seuls propriétaires rencontrés qui ont participé à la création du parc l'on fait dans le cadre de leur mandat d'élu. Beaucoup souhaitent être informés.

" l'idée reste vague, ce n'est pas très clair "
" il faut quelqu'un pour nous informer, qui s'intéresse à nous "

2. La propriété : entre usages et projets

a. Les usages actuels

La chasse (28/40)

Les terrains de **forêts** et les **landes** sont quasiment tous utilisés pour la chasse. La chasse se déroule sur un territoire comportant les propriétés des chasseurs et des non chasseurs. Les adhérents à la société de chasse communale (SCC) mettent à disposition leurs terrains gratuitement pour la chasse. Les **prés** peuvent être utilisés pour les **cultures à gibier**. Certains ont **acquis des terrains** pour avoir **un espace de chasse privé** (généralement pour le gibier à plume) ou pour avoir le droit d'**adhérer à la société de chasse locale**. D'autres sont propriétaires par héritage et mettent à disposition leurs terrains à la SCC.

Les propriétaires non chasseurs laissent **librement le droit** (gratuité) de chasser sur leurs propriétés. Ce droit est très généralement délivré **oralement** quand les SCC prennent contact avec les propriétaires concernés. Pour beaucoup de propriétaires **aucune demande** ne leur a été adressée. Cependant la majorité de ces propriétaires ont conscience du rôle de la chasse pour la **régulation du gibier** même s'ils ne sont pas toujours en accord avec **certaines pratiques** des chasseurs.

La vocation agricole (18/40)

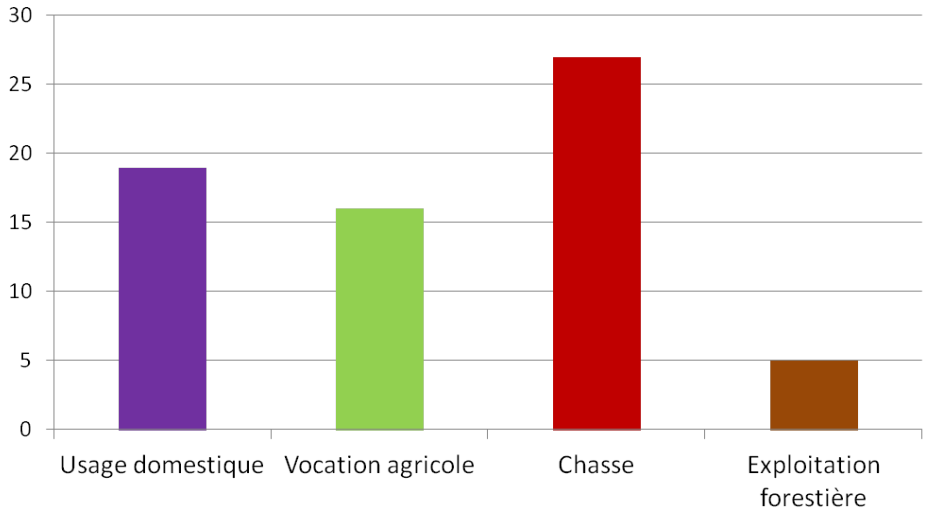
Il faut distinguer deux types de propriétaires possédant des terrains à vocation agricole : les **exploitants agricoles** et les **non exploitants**. Les terrains sont, soit exploités par le propriétaire, soit en général **mis à la disposition** de l'éleveur le plus proche par **contrat oral**. Ces propriétaires ont la volonté de **conserver la vocation agricole** de leurs parcelles aussi bien pour conserver l'**outil de travail agricole** mais aussi garder ces espaces ouverts, "**propres**". Certains ont signé des baux agricoles pour sécuriser la situation de l'agriculteur allant de 9 à 30 ans. Les propriétaires non exploitants mesurent l'intérêt de faire "**nettoyer**" leurs terrains par les animaux au lieu de faire ce travail manuellement. Ces propriétaires peuvent avoir une réflexion en faveur de la **réouverture des milieux** et d'**entretien des aménagements anciens** tel que les restanques.

Les terrains d'agrément et d'usages domestiques (19/40)

Les **petits espaces de prés** ont souvent une vocation de terrain d'agrément pour des propriétaires non résidents qui viennent là pour le **WE** ou pour les **vacances**, mais aussi pour les résidents qui cultivent un **petit potager**. Ce sont les terrains proches des maisons et autour des villages. Certains propriétaires ont acquis ces terrains pour **construire une résidence secondaire** et ont une volonté d'acquisition des terrains autour pour éviter la construction de nouvelles maisons et conserver la tranquillité du lieu. Les **petits espaces boisés** et de landes boisées sont souvent utilisés pour couper du **bois de chauffage**. Ces propriétaires souhaitent conserver ces ressources pour l'avenir.

Exploitation forestière (5/40)

Quelques propriétaires ont été contactés par le **CRPF** ou la **Coopérative Provence Forêt** pour effectuer des coupes sur leurs parcelles. Dans un cas c'est la mise en commun des parcelles d'une famille qui a permis de réaliser une coupe et qui a permis de générer un **petit revenu** pour chaque propriétaire. Dans d'autres cas les propriétaires ont donné l'accord à la coopérative d'effectuer des travaux sur les parcelles. Ils attendent toutefois l'accord d'autres propriétaires pour la mise en œuvre des travaux de coupe. Pour les plus grands propriétaires, un **Plan Simple de Gestion** a été mis en place. Il faut noter que l'un de ces propriétaires est exploitant forestier notamment pour la filière bois énergie.



Graphique 5 : Les différents usages de la propriété

b. La transmission

L'héritage

Quasiment tous les propriétaires ont la volonté de céder leurs propriétés en **héritage** à leurs enfants. Pour beaucoup il n'est pas envisageable de vendre des terrains notamment les **terrains familiaux hérités**. Ces terrains sont une **assurance pour l'avenir** et pourront toujours servir aux générations futures. Les propriétaires qui n'ont pas d'héritier souhaitent céder (pas forcement vendre) leur terrain à des personnes de confiance.

" *plutôt se crever le cœur que de vendre des terrains* "
" *je ne peux pas vendre les terrains de la famille* "

c. Usages et projets futurs

Améliorer et transmettre (12/40)

Certains propriétaires souhaitent continuer à **entretenir** leurs terrains pour qu'ils gardent leur vocation agricole. Les travaux de déboisement total ou partiel (éclaircies) sont des traductions directes de cette volonté. Ces propriétaires souhaitent **céder un**

outil de travail à leurs enfants ou à un porteur de projet pour permettre une **installation dans le futur**. D'autres enfin souhaiteraient entretenir leurs terrains pour que ceux-ci ne se referment pas complètement et ainsi ne pas compromettre le **potentiel** de ces terrains.

La notion de **préservation / conservation** des espaces et du patrimoine naturel est commun à certains propriétaires qui peuvent avoir le projet d'acquérir de nouvelles parcelles pour les intégrer à leur propriété. D'autres propriétaires souhaiteraient acquérir des parcelles attenantes à leurs propriétés pour proposer un espace cohérent pour l'installation d'agriculteurs.

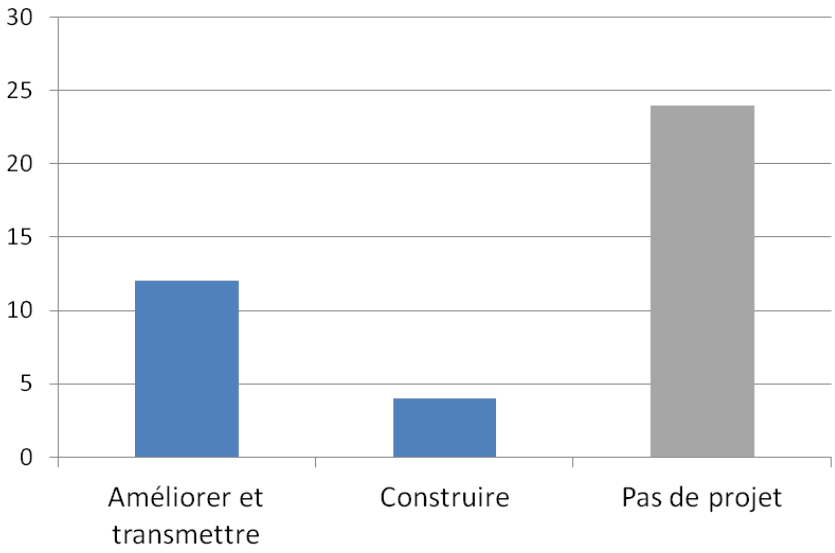
Pas de projet à venir (24/40)

De nombreux propriétaires n'ont **pas de projets** pour leurs propriétés. Les usages actuels pourront se **poursuivre** jusqu'à la succession. Ils laisseront **décider les enfants** quant aux choix de l'usage futur de la propriété après la succession. Dans certains cas les parents ont des souhaits ("ce qu'ils aimeraient") mais n'imposent rien à leurs enfants pour ne **pas créer de conflits familiaux**. Dans de nombreux cas, les personnes souhaitent **léguer un patrimoine** aux enfants pour les aider dans le futur. L'**âge** est souvent avancé comme argument pour le manque de projets à venir.

" *les enfants verront* "
" *oh vous savez, à mon âge* ! "

Construire des habitations (4/40)

Quelques propriétaires souhaitent construire des résidences secondaires sur des terrains aujourd'hui **non constructibles**. D'autre ont des projets de construction d'habitats touristiques. Cette volonté de construire à souvent été la **motivation principale lors de l'acquisition** des terrains. Ces propriétaires souhaitent avoir une résidence secondaire mais aussi **permettre à leurs enfants de s'installer** sur le territoire si l'occasion se présente.



Graphique 6 : Les projets des propriétaires

3. La vision du territoire et de son développement

a. Atouts

Richesse en eau (14/40)

L'**abondante ressource en eau** est un atout important de ce territoire et notamment pour le développement de l'**agriculture** et des **sports de pleine nature** (canyoning). Ces communes disposent de nombreuses petites **sources**.

Patrimoine paysager (21/40)

La **beauté du paysage** et le **coté sauvage** des espaces naturels de ce territoire est souvent cité dans les entretiens. C'est parfois une raison majeure pour laquelle les personnes se sont installées sur place. C'est un atout pour le **développement touristique**. Certains mettent en avant le fait que ce soit **un territoire encore préservé** qui n'a pas subi l'urbanisation et ses désagréments.

" *c'est un endroit merveilleux, un très beau pays* "

Un patrimoine culturel et bâti (13/40)

Certains propriétaires font état d'une grande richesse du patrimoine culturel de ces villages. On peut citer notamment Gars le village de naissance de **Célestin Freinet** inventeur de la pédagogie du même nom, mais aussi les **vestiges Romains** présents dans le village de Briançonnet. Pour ces propriétaires il est dommage de ne pas mettre en valeur ce patrimoine. D'autres citent les constructions en pierres sèches comme les **maisons de villages** mais aussi les murs qui retiennent **les restanques**. Ces bâtiments méritent d'être **"retapés"** et remis en état pour accueillir des logements. Il est nécessaire pour ces propriétaires de préserver ce **patrimoine bâti**.

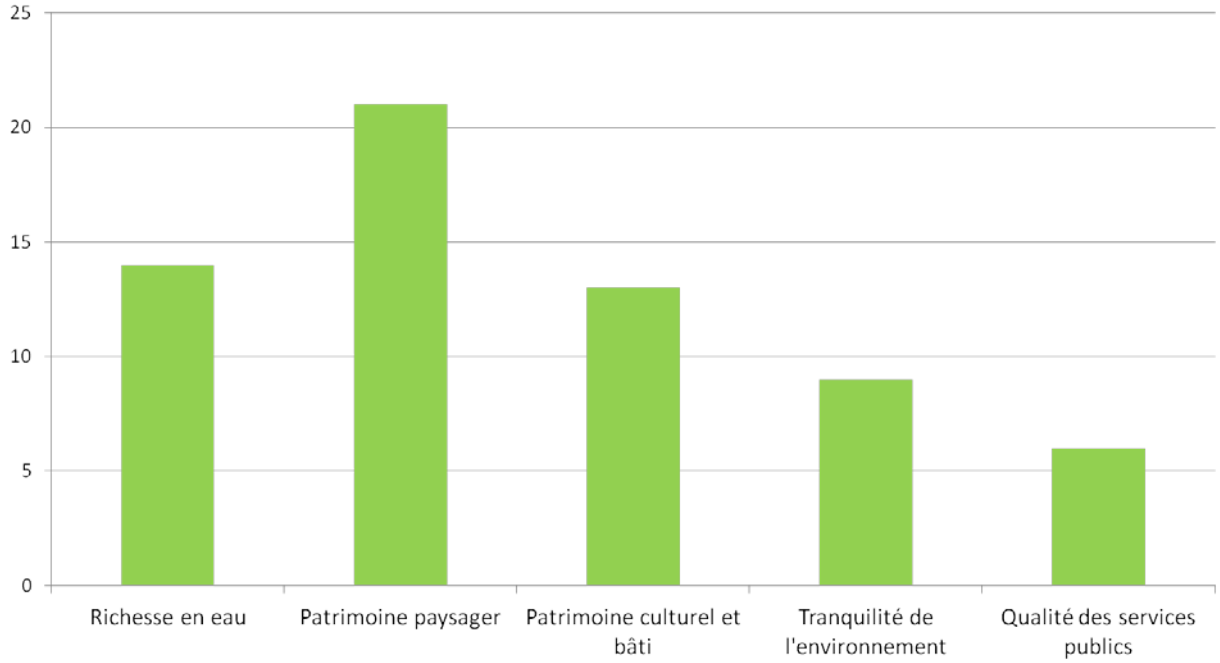
" *il y a de nombreuses bâtisses qui tombent en ruine, c'est dommage* "

Tranquillité de l'environnement (9/40)

Ces communes offrent un **calme** est une **tranquillité** qui est appréciée par de nombreux propriétaires. Beaucoup veulent avoir un espace de tranquillité **à l'inverse de ce qu'ils trouvent en ville**. L'isolement n'est pas vécu comme une faiblesse ou une contrainte. Certains souhaitent disposer d'un espace où personne ne peut venir les ennuyer. Ce territoire leur offre une **qualité de vie** qu'ils ne retrouvent pas ailleurs.

La qualité des services publics (6/40)

Ces propriétaires font état d'une bonne qualité des services publics à différents niveaux : la présence d'**écoles**, d'une **maison médicale** et un **relai de service public performant**. D'autres remarquent que les **routes sont entretenues** et facilement praticables. Certains font part du caractère privilégié de ces territoires en termes d'intervention médicale d'urgence : les services de prise en charge sont plus rapides que sur le littoral.



Graphique 7 : Les atouts du territoire

b. Faiblesses

Conditions de vie difficiles (22/40)

Beaucoup décrivent leur territoire comme difficile à vivre pour de multiples raisons : le **territoire est isolé, difficile d'accès**, avec **un hiver rude** et **désertifié** une grande partie de l'année. La vie au quotidien n'est pas facile notamment dû à **l'éloignement du littoral** et des grands déplacements que cela nécessite. Les services publics sont peu nombreux notamment les écoles et les services de santé. Beaucoup regrettent la disparition des

"lieux de vie" qui permettaient aux habitants de se rencontrer. De plus, beaucoup de fêtes ne sont plus organisées. Certains regrettent le fait que les villages soient devenus des **villages fantômes**. Plusieurs personnes se représentent les clues comme des verrous rendant difficile le développement du territoire.

" *il faut être du coin pour y vivre* "
"*on est loin de tout, les hivers sont rudes et en plus il n'y a personne, ça devient le désert ici* "

Difficultés pour s'installer (18/40)

Certains propriétaires font remarquer la difficulté pour des nouveaux arrivants de s'installer. En effet les **logements** et les **terrains** disponibles à la location ou à la vente sont **rares ou chers** et ces territoires ne proposent **pas d'emplois**. D'autres expriment la **difficulté de scolariser les enfants** dans ces territoires du fait du manque d'école dans les villages.

" croyez moi, y a rien à faire, même nous ont est partis travailler ailleurs "
" les gens ne sont pas loueur ni vendeur, c'est dans les gènes "

Accueil difficile pour les nouveaux arrivants (18/40)

Beaucoup de propriétaires mettent en avant le **manque de volonté de certains résidents** pour intégrer les nouveaux arrivants. Cette réticence se fait sentir notamment par la volonté de **ne pas louer** de terrains ou de maisons à des nouveaux arrivants. Les résidents ont **une méfiance** envers les nouveaux arrivants considérés comme **des étrangers**. Certains notent que les gens ne se connaissent plus et ne se disent même plus bonjour dans la rue. D'autres mettent en cause la **mentalité des anciens** et que ce territoire à besoin d'une génération pour permettre le retour d'une vie. Beaucoup disent être encore des étrangers alors que cela fait plusieurs dizaines d'années qu'ils sont installés, ils se sentent parfois **rejetés**.

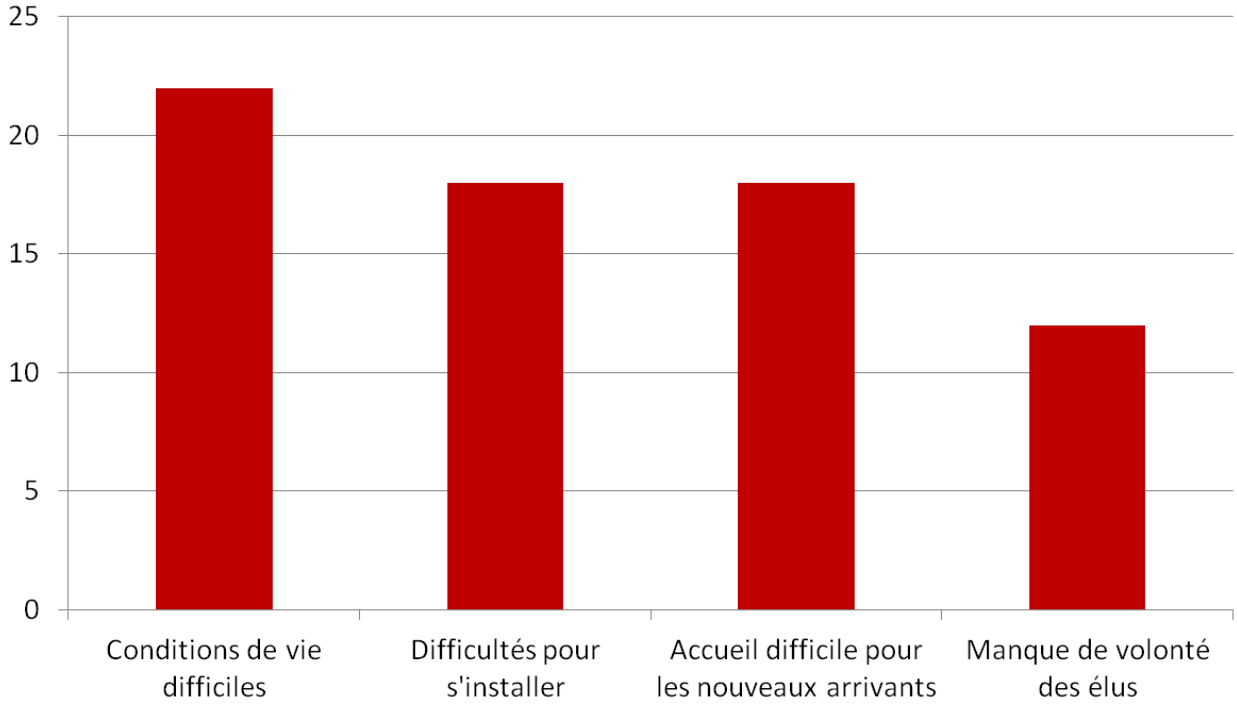
" selon certains les nouveaux arrivants c'est des intrus "
" on s'est installé au milieu de l'indifférence et de l'hostilité. On est considéré comme des étrangers "

Manque de volonté des élus (12/40)

Un certain nombre de propriétaires mettent en cause les politiques communales mises en place et l'**immobilisme** qui les caractérise. Ils reprochent aux élus de ne pas faire leur travail de **représentant de l'ensemble des administrés**. Ils reprochent aux maires d'agir selon **leurs intérêts propres**, à des fins électorales. D'autres expriment leur écœurement vis à vis des **problèmes politiques** (enjeux) et l'atmosphère conflictuelle qu'ils apportent aux villages. Beaucoup regrettent les blocages et conflits liés aux "**histoires politiques**" qui ne permettent pas la mise en place des projets communaux.

" les mairies sont attribuées à des gueux ! "

" il y a des blocages au niveau de la mairie "



Graphique 8 : Les faiblesses du territoire

c. Opportunités

Les nouveaux arrivants et la jeunesse (19/40)

Ces propriétaires expriment la volonté de voir des **nouveaux arrivants** et notamment la **jeunesse** apporter du "sang neuf" pour le développement de ce territoire. Beaucoup souhaiteraient voir arriver des **résidents pérennes** (à l'année) à l'inverse des trop nombreux résidents secondaires. D'autres assurent que gagner sa vie est possible sur ce territoire pour les personnes qui ont des idées et qui n'ont **pas peur de travailler** mais qui ne veulent pas faire fortune. Selon ces propriétaires les **nouvelles générations** pourront aider à sortir des blocages actuels qui ne permettent pas le développement de la vallée. Il faut des nouveaux arrivants avec **des compétences** pour amener de nouvelles idées, un **nouvel élan** pour la vallée. Ces propriétaires font état d'un **manque de renouvellement des idées par les anciennes** générations qui ont encore beaucoup de poids dans la vie de ces communes.

" les nouvelles générations auront peut être une autre mentalité et mettront leurs terrains à disposition plus facilement "
" il y a de la place pour des porteurs de projets solides, on peut y vivre, il suffit de bosser "

Le développement de la pluriactivité et du télétravail (7/40)

Quelques propriétaires proposent la pluriactivité comme une possibilité d'avoir une **activité à plein temps**. Les **mairies** et les **services de l'Etat** semblent proposer ce type de contrat. Le **télétravail** est évoqué pour permettre à des personnes de s'installer sur le

territoire et d'exercer un **travail informatique** de chez eux. De plus il existe une possibilité pour accueillir des **artisans** qui pourraient avoir leur atelier sur ces communes et leur clientèle sur la côte.

Une opportunité pour une agriculture de qualité (15/40)

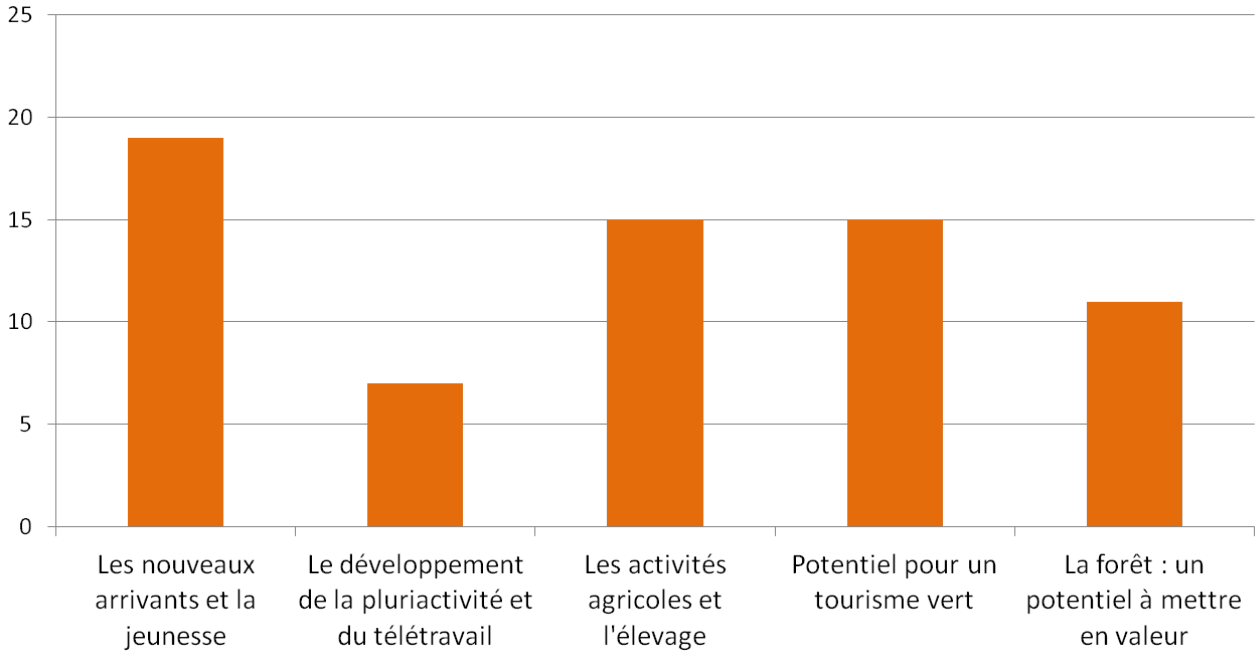
Voir plus loin dans le document

Une ressource en bois à valoriser localement (11/40)

Voir plus loin dans le document

Un potentiel pour le tourisme vert (15/40)

Voir plus loin dans le document



Graphique 9 : Les opportunités du territoire

d. Menaces

Les affairistes et "les originaux" (17/40)

Ces propriétaires expriment le problème des personnes s'installant sur le territoire pour **profiter des avantages sociaux** (loyers moins chers notamment). Il y a différents cas décrits par les propriétaires notamment les **citadins** ayant une **fausse vision de la campagne** et qui souhaitent s'installer pour mener une activité souvent agricole. Ces personnes repartent quelques années plus tard car elles ne peuvent pas maintenir leur activité dans ce **cadre de vie difficile**. Les propriétaires ne **prennent pas au sérieux** des personnes qu'elles considèrent comme des **"originaux", des assistés** et plus largement des **marginaux**. Ces personnes sont accusées de profiter des avantages sociaux et des

subventions (pour les projets agricoles) alors qu'elles n'ont **pas de projets sérieux** et qu'elles ne sont souvent **pas compétentes**. Certains souhaiteraient des **politiques sociales d'insertion** plus réfléchies pour sortir les résidents de cette **peur des "cas sociaux"**.

" il y a beaucoup d'hurluberlus qui ne font rien et qui repartent au bout de 2 ans "
" on fait du social de mauvaise qualité, on met les gens dans la merde juste parce que les loyers sont moins chers dans l'arrière pays "

La contrainte des baux ruraux et du statut du fermage (11/40)

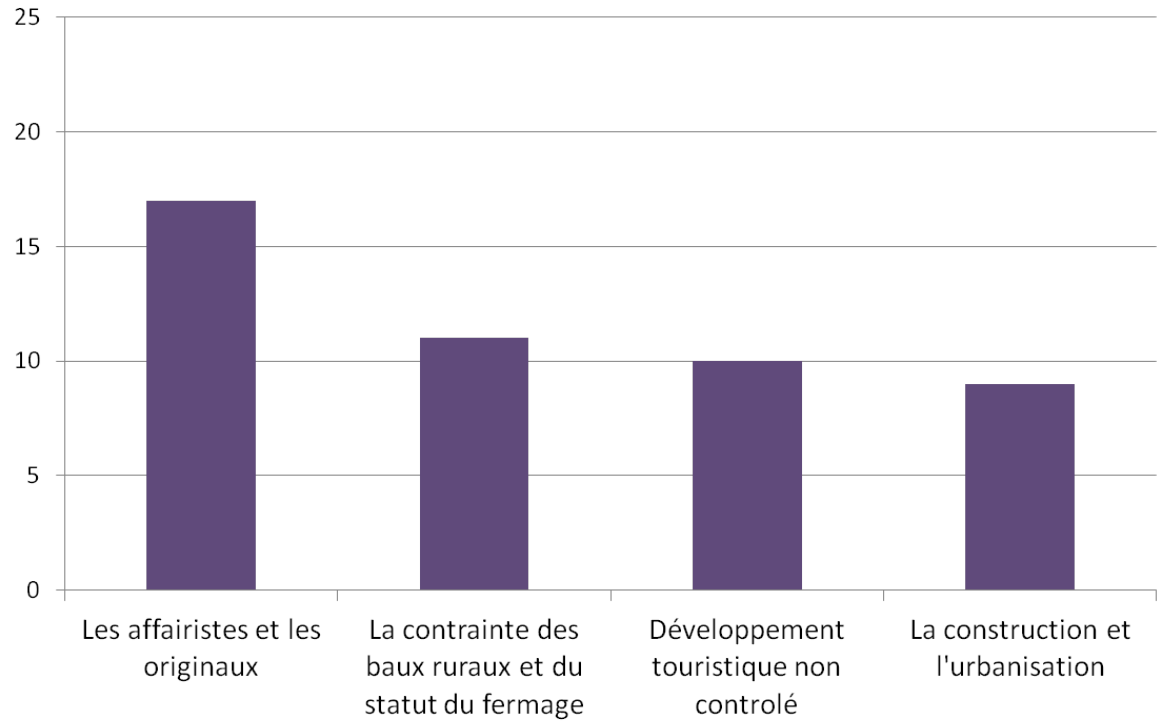
Un grand nombre de propriétaires mettent en avant le fait que les **baux ruraux** et **le statut de fermage** sont **trop contraignants** pour les propriétaires. Certains ont une expérience personnelle de conflit avec un locataire pouvant aller jusqu'au **procès**. La peur de ne plus " **être maitre chez soi** " est une crainte importante chez les propriétaires. Ils souhaitent pouvoir **disposer de leur bien** à n'importe quel moment, pour des raisons qu'ils ont souvent du mal à donner. De plus les propriétaires **entendent** les mauvaises expériences d'autres propriétaires et ne souhaitent donc pas passer le pas : **problèmes d'impayés** ou de personnes qui ont **raté leur installation** et qui repartent.

" *c'est risqué de louer des terrains. C'est arrivé à un cousin, il a du payer pour faire sortir le locataire !* "
" *les contrats sont trop contraignants, je veux être maitre chez moi* "

Les constructions et l'urbanisation (9/40)

Certains propriétaires craignent une urbanisation trop importante venant de la **saturation des espaces littoraux**. Ils évoquent l'avancée du front d'urbanisation venant du littoral vers l'arrière pays, résultant d'une **pression démographique** trop importante. Les constructions et le **bétonnage** en général porteront préjudice à la qualité de l'environnement de ces communes. Ces propriétaires redoutent des constructions trop nombreuses et ne **s'inscrivant pas dans le paysage** de ces territoires. Certains s'étonnent du non respect des règles d'urbanisme et notamment les nombreuses habitations de mitage du territoire.

" *il faut faire attention aux constructions qui dégradent le paysage. Le bétonnage, sur la côte ils savent faire !* "



Graphique 10 : Les menaces du territoire

e. Avenir du territoire

Optimistes (6/40)

Ces propriétaires proposent une **vision à long terme** de la gestion du territoire dans une **dimension collective**. Ces propriétaires ont un certain sens de **la responsabilité du propriétaire** dans l'avenir du territoire et notamment par rapport aux pratiques actuelles qui ont lieu sur leurs propriétés.

" *ça va repartir si on développe des activités intelligentes et si on accepte de prendre des risques ensemble* "

Intermédiaires (22/40)

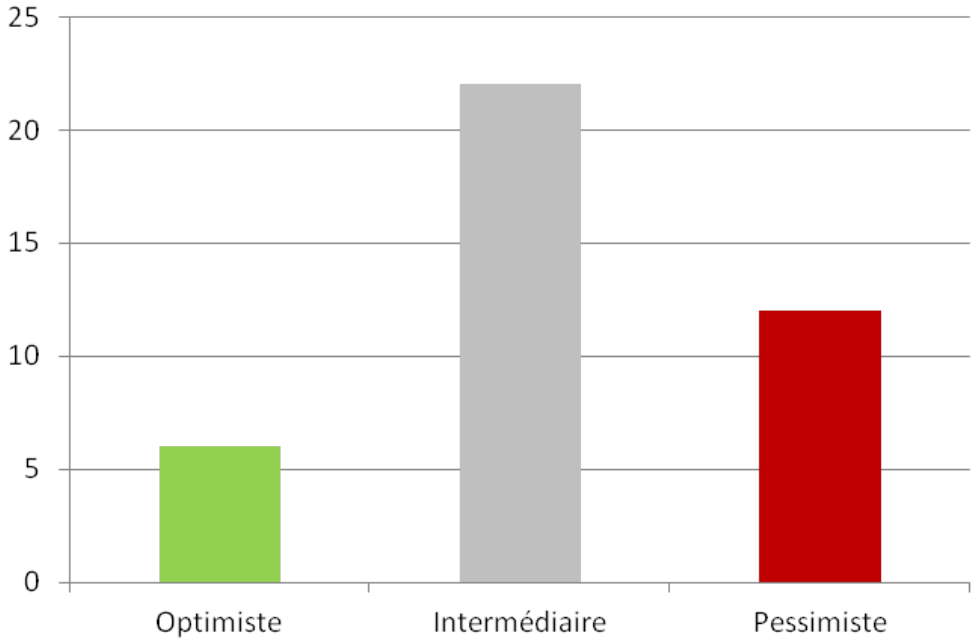
Ces propriétaires ont **du mal à se projeter dans l'avenir** et ont des difficultés à exprimer leur vision du territoire à moyen et long terme.

" j'y crois sans y croire, j'espère que ça va repartir "

Pessimistes (12/40)

Ces propriétaires sont plutôt catégoriques dans leur vision de l'avenir du territoire. Ils ne voient **rien se développer** pour les décennies à venir. Certains prennent la décision de quitter le territoire par un dégout de la vie locale sur ces communes.

" ici c'est un territoire pour crever "



Graphique 11 : Vision de l'avenir du territoire

4. Vision des différents usages du foncier

Pour chaque sujet abordé, un graphique représentatif des réponses recueillies permet de synthétiser les idées qu'elles soient plutôt positives (en vert), négatives (en rouge) ou mitigées (en jaune).

a. L'agriculture et l'élevage

Non rentable, difficile ou inadaptée au territoire (25/40)

Un grand nombre de propriétaires rencontrés s'accordent à dire que l'agriculture peut difficilement se développer sur ce territoire. Beaucoup affirment que les agriculteurs du territoire ne vivent que **de subventions**. Pour certains les terrains ne sont pas favorables à l'installation d'agriculteurs notamment à cause du **parcellaire morcelé** et de la **multitude de propriétaires** difficiles à mettre d'accord. Il n'y a **pas assez de terrains** pour installer des agriculteurs et encore moins des éleveurs. D'autres mettent en avant la **mauvaise qualité des sols** (beaucoup de pierres) et **l'embroussaillement des terrains**. Tous mettent en cause **la non rentabilité** d'une agriculture sur ce territoire (**pas mécanisable**) en comparaison à d'autres bassins agricoles de la région ou de France. L'agriculture de petite échelle n'est pas viable et ressemble plus à du bricolage que de l'agriculture. Il faut ajouter la **distance** entre ce territoire et le bassin de consommation du littoral qui nécessite des frais importants de carburants. Les propriétaires les plus catégoriques sont les anciens du village qui sont partis travailler ailleurs pour fuir la vie paysanne ainsi que les personnes ayant eu une activité agricole sur ce territoire. Certains notent qu'il y a un trop **faible suivi par la chambre d'agriculture** qui ne remplit pas son

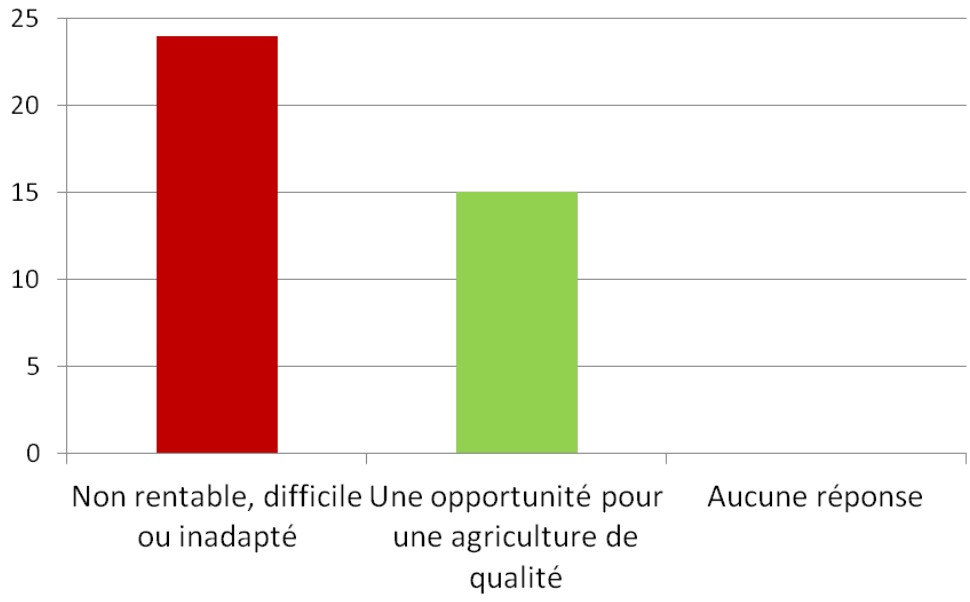
rôle. Pour finir beaucoup sont convaincus que **personne ne veut s'installer** pour mener une activité agricole. Le métier est trop dur et ne **rapporte pas assez** pour les générations actuelles.

" il faut garder les pieds sur terre, il y a des réalités, l'agriculture est vouée à l'échec ici "
" faire de l'agriculture ici c'est du luxe, on est des rigolos "

Une opportunité pour une agriculture de qualité (15/40)

D'autres propriétaires sont plus optimistes sur l'avenir de l'agriculture sur ce territoire. Beaucoup donnent l'exemple de **l'élevage** et notamment de la **transformation fromagère** comme une activité intéressante avec des bénéfices pour le territoire en termes **d'entretien des paysages**. Bien que ces propriétaires évoquent les difficultés qu'il y a sur ce territoire pour les activités agricoles, ils sont convaincus des possibilités de développement de cette activité et notamment par les **cultures à haute valeurs ajoutées** : fleurs et plantes médicinales mais aussi le maraichage. De nouvelles productions pourraient être développées comme notamment **les vergers.** D'autres proposent l'exploration de nouvelles techniques comme le recours à l'agriculture **sous serre** qui permettrait de gagner sur la saison de culture. Ces propriétaires sont favorables à une agriculture de qualité à l'image du cahier des charges de **l'Agriculture Biologique**. **L'approvisionnement local** est une demande qui émane de ces propriétaires qui proposent la mise en place de marchés paysans. De plus il y a une **forte demande** venant de la Côte. Tous ont la volonté de voir se développer l'agriculture perçue comme un maillon essentiel pour le développement de ce territoire rural.

" il y en a beaucoup qui ne parlent qu'en tonne "
" il y a de la place pour des agriculteurs, le potentiel y est ! "



Graphique 12 : Vision de l'activité agricole

b. La forêt

Du bois de faible qualité (18/40)

Ces propriétaires font état de la **qualité faible ou moyenne** des coupes de bois disponibles dans les forêts du territoire. La qualité moyenne de ces coupes est liée principalement à l'essence majoritaire qui pousse dans ces forêts : **le pin,** considéré parfois comme de la **"mauvaise herbe"**. Les seules filières envisageables pour ces coupes sont le **bois de trituration** et le **bois énergie**. Les forêts de cette vallée ne comportent pas de bois d'œuvre lié à l'absence d'entretien des forêts qui ne sont **pas optimisées pour la production sylvicole**. Changer les essences des peuplements est une solution souvent proposée par les propriétaires, notamment **privilégier les peuplements de feuillus** et les essences plus nobles.

" *tu ne sortiras pas une poutre de ces forêts* "
" *le pin c'est de la mauvaise herbe, ça n'a pas grande valeur* "

Des forêts non entretenues, sans gestion sylvicole (28/40)

Le manque d'entretien des espaces forestiers est marqué par **l'avancée massive des pins** au cours des dernières décennies. Le pin est considéré comme **une essence envahissante** responsable de la **fermeture rapide des milieux**. Certains caractérisent ces terrains colonisés par les pins comme des **espaces "sales",** abandonnés. Pour d'autre le manque d'entretien des espaces forestiers est responsable de la mauvaise santé de certains peuplements. En effet beaucoup remarquent le nombre important de **pins secs** dans les forêts qui se voient sur les paysages. Tous sont conscients qu'**aucune gestion sylvicole n'**est faite sur ces forêts.

" *les forêts sont de plus en plus fermées, ça devient difficile de passer* "

Pas rentable à exploiter (9/40)

Certains expliquent ce manque d'entretien des espaces forestiers par une **non rentabilité des coupes**. Souvent **difficiles d'accès,** les coupes ne permettent pas d'utiliser des moyens d'exploitation rentables au vu de la **qualité du bois** et de **ses débouchés**. Les exploitants forestiers se concentrent sur les zones les plus faciles à exploiter où il y a des **pistes d'accès**. Le **morcellement et le caractère atomisé du parcellaire forestier** apparait comme un frein supplémentaire à l'exploitation forestière.

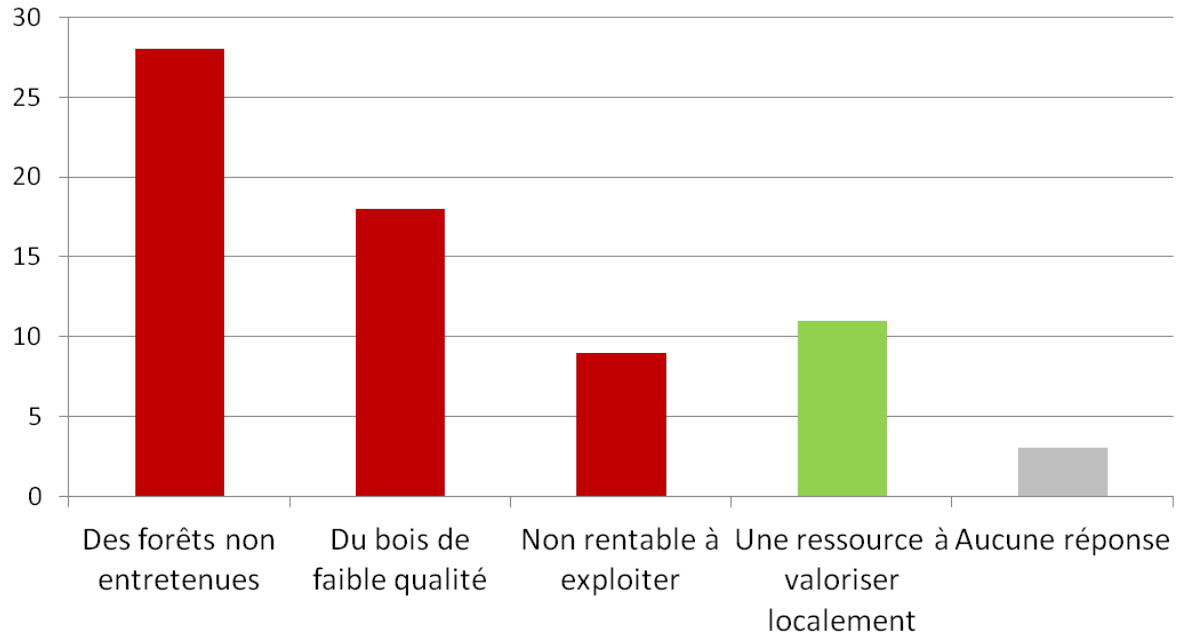
" *les gens ont arrêté d'exploiter car la rentabilité n'y était plus* "

Une ressource en bois à valoriser localement (11/40)

Un certain nombre de propriétaires sont convaincus du **potentiel d'exploitation**

de ces espaces forestiers. Il y a une grande quantité de bois qui ne demande qu'à être valorisée. D'une part, **le bois énergie** est cité comme une filière d'avenire pour l'exploitation de la ressource bois sur ce territoire. D'autre part, certains souhaitent envisager de **nouvelles formes de valorisation** du bois localement.

" *cette ressource n'est pas valorisée : c'est dommage ! Il y a toujours une utilité locale pour tous types de bois* "



Graphique 13 : Vision de la forêt

c. La chasse

Utilité sociale (10/40)

La chasse est perçue pour beaucoup de propriétaires comme une **activité dynamisant ces villages** peu peuplés. Elle permet d'**animer les villages** le WE et d'y maintenir une certaine vie. La chasse permet de rassembler une partie des résidents autour d'une activité commune et d'avoir l'occasion de se retrouver dans la convivialité. Certains propriétaires voient la chasse comme un bon **moyen d'intégration** dans ces villages où la chasse est une activité majeure. Beaucoup de propriétaires assurent que les chasseurs ont un rôle important dans l'**entretien des pistes et chemins** et participent aux travaux de **débroussaillement.** Cependant certains font remarquer que bien que la chasse ait un **rôle social,** elle ne participe pas grandement au développement économique de ces villages. De plus certains s'inquiètent du **peu de jeunes intéressés** par la chasse.

" *c'est une activité culturelle qui maintient un tissus social, c'est un loisir rassembleur* "

Besoin de régulation du gibier (18/40)

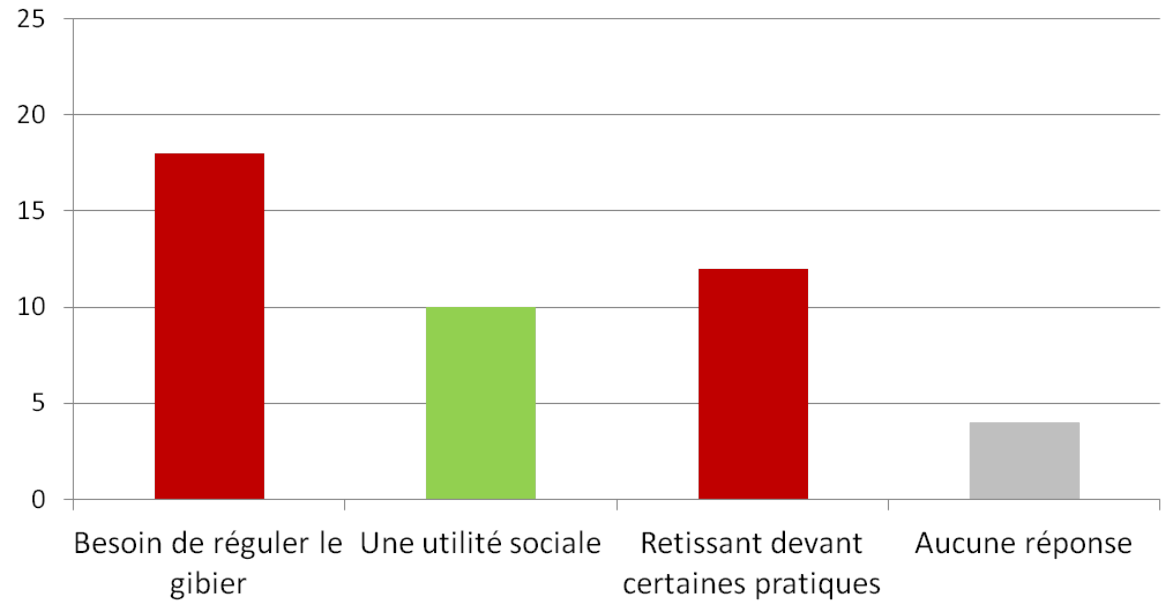
Un grand nombre de propriétaires font état d'une **forte population de grand gibier**. Ce gibier provoque des **dégâts** autant sur les **grandes cultures** et les **jardins** que sur les **jeunes arbres** et notamment les feuillus. Beaucoup de propriétaires sont conscients du problème de surpopulation du grand gibier sur ce territoire. Certains ont été sollicités pour faire des **démarches** auprès de la FDC06 pour **augmenter les plans de chasse.** Ainsi pour beaucoup la chasse est nécessaire pour assurer la **régulation du gibier**.

" *le gibier pullule et abime les cultures et les petits arbres* "

Réticent devant certaines pratiques (12/40)

Ces propriétaires ont des difficultés à accepter la chasse telle qu'elle est pratiquée sur ce territoire. Leur éventuel mécontentement vise plus les **chasseurs** que l'activité de chasse en tant que telle. Beaucoup estiment que les chasseurs chassent **trop près des habitations** alors que leur territoire de chasse leur permettrait de s'éloigner plus des habitations. Les **pratiques de chasse** actuelles ne sont pas approuvées par ces propriétaires et notamment dans le **partage du territoire avec les autres usagers**. D'autres, anciennement chasseurs, ne se retrouvent plus dans les pratiques actuelles et notamment la battue. Des propriétaires font état d'un **manque de civisme** venant de certains chasseurs notamment la dégradation des clôtures. Beaucoup estiment ne pas pouvoir profiter des chemins de randonnée par manque de signalisation du territoire lors des battues. Beaucoup dénoncent une chasse qui a **une emprise trop importante sur le territoire**, et qui ne **remplit pas sont rôle de gestion du gibier**. peu de baux de chasse ont été signés par les propriétaires. Les chasseurs sont pour la plupart des résidents de la côte qui montent uniquement les WE pour participer aux battues et ne participent pas au développement du territoire.

" *ce n'est pas rare que je reçoive du plomb sur la tête quand je suis sur ma terrasse* "
" *le territoire leur appartient, on ne peut plus aller se balader quand on veut* "



Graphique 14 : Vision de la chasse

d. Le tourisme

Faible potentiel touristique (10/40)

Beaucoup de propriétaires ne voient pas de potentiel touristique pour cette vallée. Selon eux le territoire est **dépourvu de sites exceptionnels** capables d'attirer les visiteurs sur le point de vue culturel et environnemental. Par exemple il n'est pas possible de mettre un place une **station de sport d'hiver**. Il y a peu d'intérêts à venir visiter ce territoire. Certains s'accordent à dire qu'il n'y a **rien à faire** sur ces communes mis à part les activités de pleine nature.

" *ça m'étonnerait qu'on attire des Américains avec les clues* "
" *qu'est ce que tu veux voir ici ?* "

Potentiel pour un tourisme vert (19/40)

Les **activités de pleine nature** sont souvent citées comme les principaux atouts touristiques dont dispose le territoire. La randonnée (pédestre ou à cheval) est souvent la première mise en avant par les propriétaires. Ce territoire possède un potentiel en termes de sport de nature et pourrait accueillir des **événements sportifs** d'envergure. Un grand nombre de propriétaires souhaitent voir **un tourisme "vert"** se développer, basé sur le **respect de l'environnement** et de **l'art de vivre** de ces communes. Ainsi le canyoning est parfois décrié pour son impact négatif sur les écosystèmes de rivières. Certains propriétaires parlent d'**écotourisme** et d'agrotourisme (accueil à la ferme), potentiel qu'il faudrait développer.

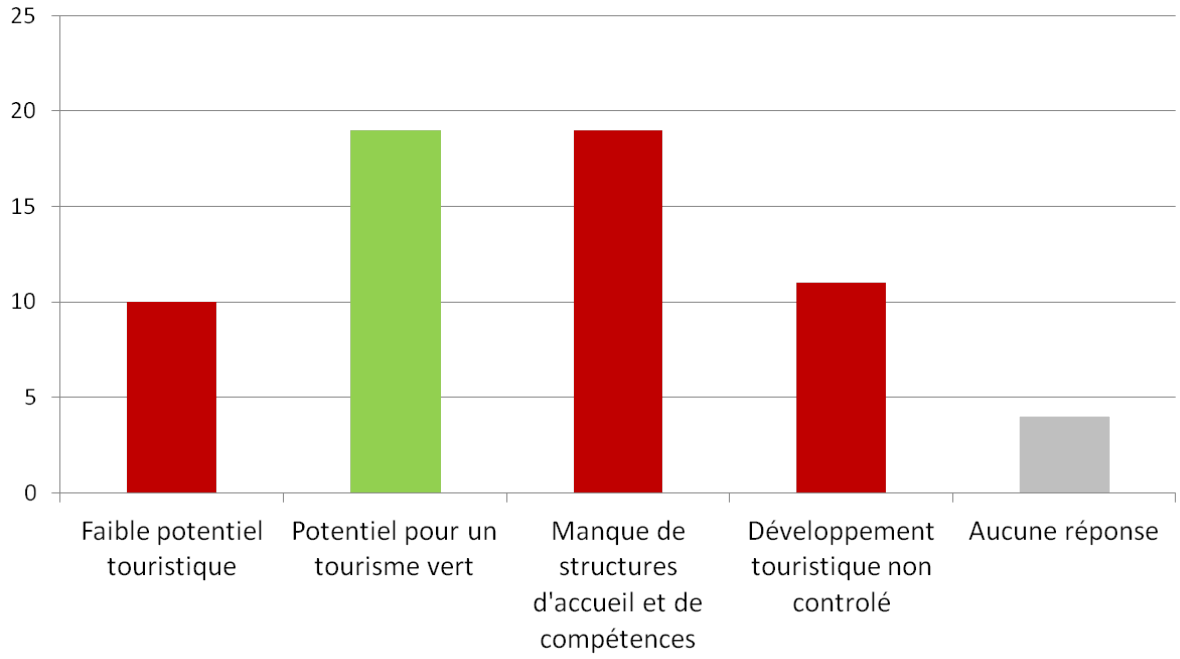
Développement touristique non contrôlé (10/40)

Ces propriétaires ont des craintes vis a vis du développement touristique et notamment pour leur **qualité de vie**. Leurs craintes portent sur la **préservation des espaces naturels** et notamment des **cours d'eau**. Certaines activités ne sont pas acceptables dans ces territoires notamment les sports motorisés tel que les quads et les motos. Ils redoutent un **tourisme mal maitrisé**. Ils ne souhaitent pas connaitre un développement touristique similaire à d'autres régions françaises comme par exemple le Verdon. Des propriétaires sont parfois témoins du manque de respect des touristes vis à vis du territoire qui les accueille, notamment par rapport aux éleveurs et aux espaces de parcours. De plus, certains expriment le fait que le développement du tourisme aura pour conséquence de **faire monter les prix** (du bâti et des biens de consommation) sur le territoire. Enfin d'autres craignent un déséquilibre entre les investissements accordés au développement touristique et les fonds dévolus à l'amélioration des conditions de vie des résidents (entretien des chemins communaux ...).

" *ils cherchent tous le calme et ils amènent le bruit* "
" *on pense plus aux WEnistes qu'aux gens qui travaillent* "

Manque de structures d'accueil et de compétences (19/40)

Un certain nombre de propriétaires notent le **manque de structures d'accueil**, incompatible avec le développement touristique. Il n'y a pas de **lieu de couchage** ni de **restauration**. Certains font allusion au **manque de compétences** pour assurer un service de qualité dans les établissements d'accueil touristique. Beaucoup de porteurs de projets en restauration et hébergement ne perdurent pas. D'autres remarquent que seules les **chambres d'hôtes** proposent ces services mais à des **prix trop élevés**.



Graphique 15 : La vision du tourisme

e. Energie

Partagé au sujet du photovoltaïque et de l'éolien (20/40)

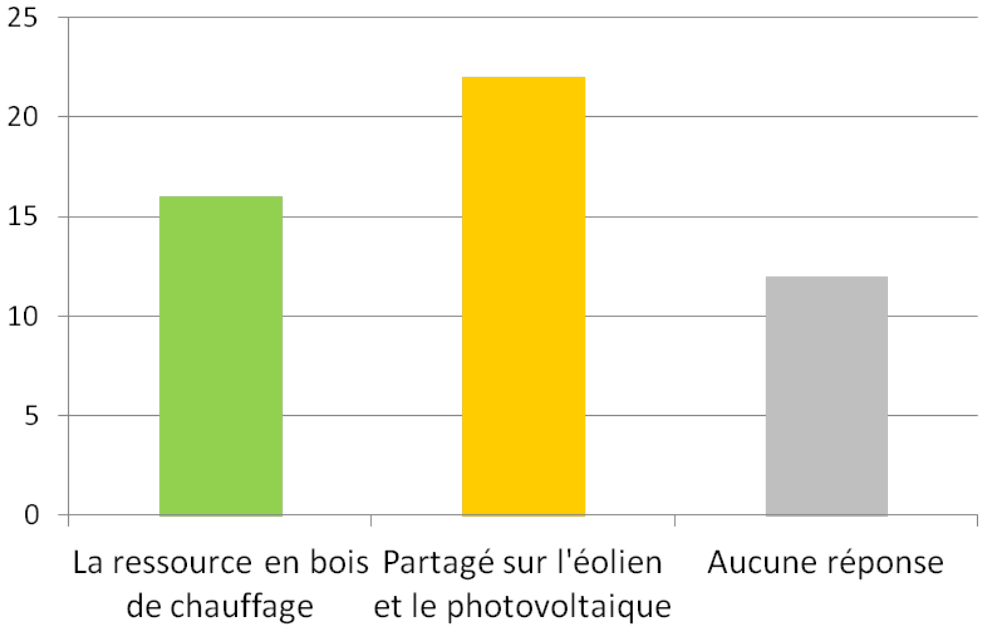
Ces propriétaires évoquent la présence des ressources renouvelable du territoire telles que le **solaire** et le **vent**. Cependant ils sont partagés sur la manière d'exploiter ces ressources. Les avantages et inconvénients des panneaux photovoltaïques et des éoliennes sont souvent énoncés simultanément. Les propriétaires sont mitigés notamment au niveau des **impacts paysagers** de ces infrastructures, de la **rentabilité parfois douteuse** des installations et de leur **fort coût** de mise en place. Certains se questionnent sur le **recyclage des panneaux photovoltaïques** en fin de vie.

" *beaucoup ont voulu installer des panneaux photovoltaïques, mais le prix de rachat à fortement baissé* "

Ressource en bois pour le chauffage (16/40)

De nombreux propriétaires sont conscients de la **ressource en bois** du territoire

notamment le **bois énergie**. Pour beaucoup le **bois de chauffage** pourrait se développer au vu de la ressource importante dont dispose ces communes.



Graphique 16 : La vision des énergies

f. La valorisation du capital naturel (ou écologique)

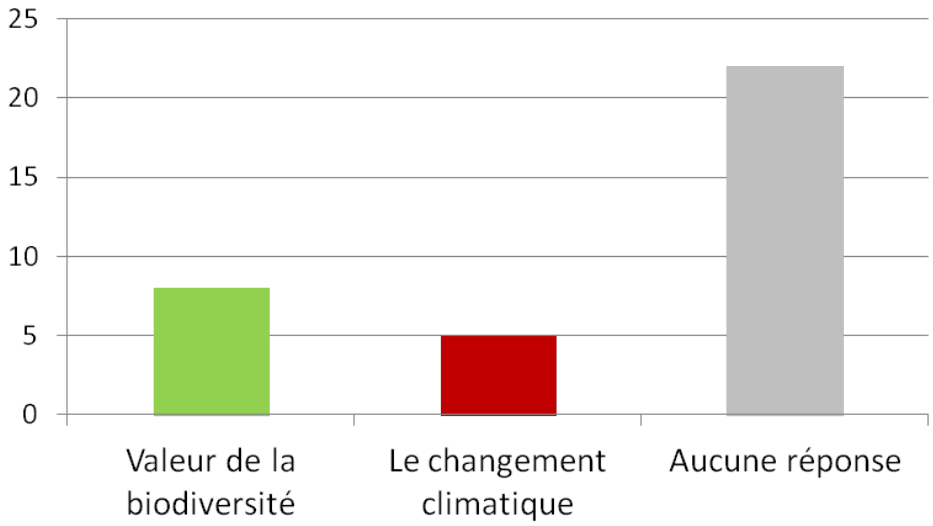
Le changement climatique (5/40)

Ces propriétaires remarquent des **changements environnementaux** dans le territoire de la haute vallée de l'Estéron. Certains notent une élévation des températures, des chutes de neige moins importantes, d'autres une baisse de la pluviométrie qui risque d'entraîner de fortes sécheresses. Quelques-uns remarquent un changement dans les périodes de migration des oiseaux.

" *je trouve qu'aujourd'hui les forêts sont silencieuses. On ne voit plus certaines espèces* "
" *avant les neiges ne tombaient pas à la même période* "

Valeur de la biodiversité (8/40)

Ces propriétaires sont conscients de la richesse dont dispose ce territoire en termes de flore et de faune. Il y a une volonté forte de préserver cette richesse par des **pratiques plus respectueuses** de l'environnement. Certains sont convaincus que la conservation de ce patrimoine naturel passe par la **sensibilisation du grand public**. Ainsi, ils estiment que cette biodiversité mérite d'être davantage **étudiée**. Enfin, une majorité de ces propriétaires remarquent que cette biodiversité est en train de disparaitre ou de se modifier notamment par la fermeture des milieux et l'omniprésence du pin.



Graphique 17 : Vision du capital naturel

IV. Synthèse et propositions

1. Usages du territoire et typologie des propriétaires fonciers

a. Proposition de typologie de propriétaires fonciers

La synthèse des résultats d'entretiens a permis de réaliser une première typologie des propriétaires fonciers des 4 communes de la zone d'étude.

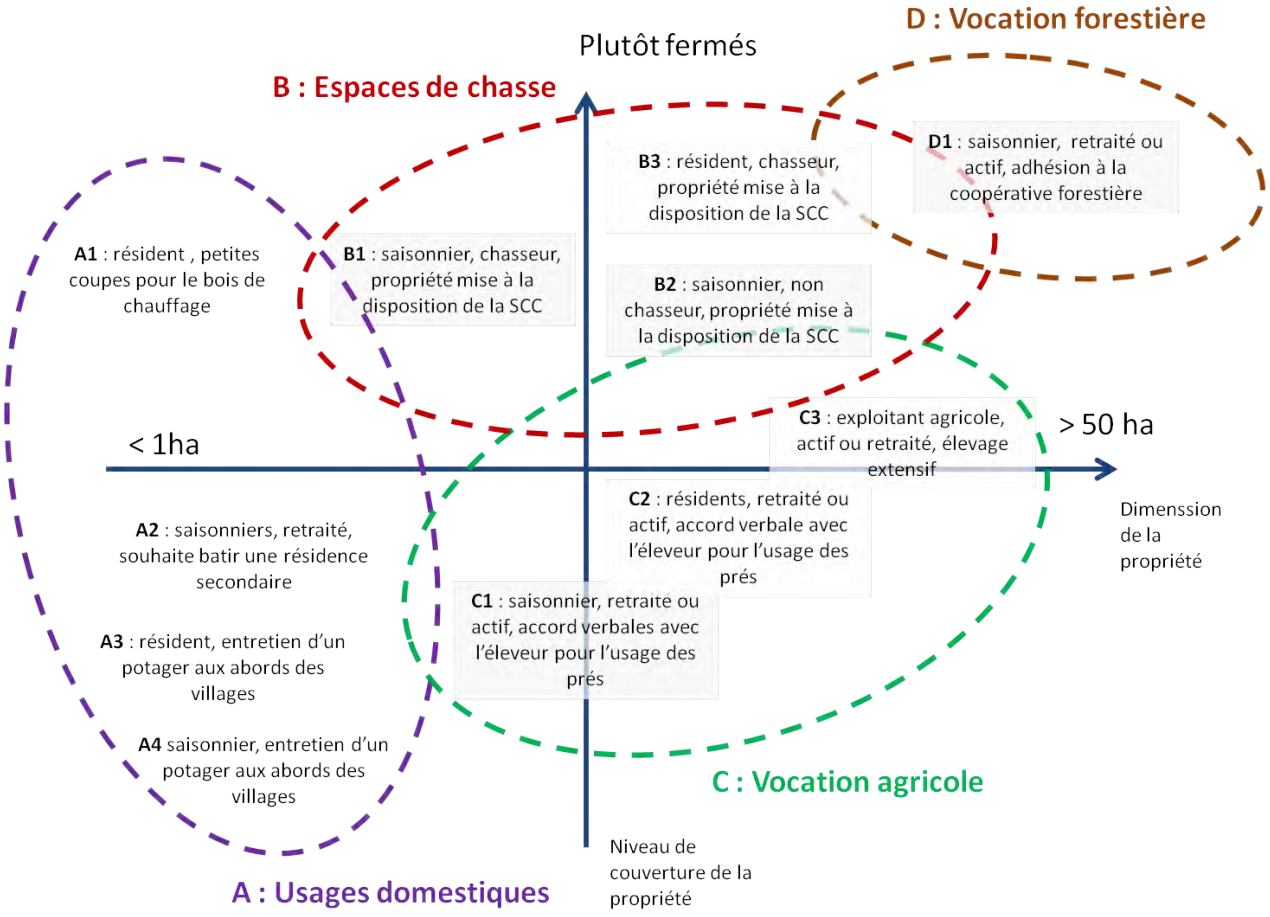


Figure 3 : Typologie des propriétaires fonciers

La chasse est prédominante sur le territoire notamment sur les espaces boisés mais aussi sur quelques espaces de prés. Les propriétaires de type B n'ont généralement pas d'autres usages de leurs propriétés. Les propriétaires B1 ont acquis des parcelles pour pouvoir adhérer à la société de chasse.

L'usage dominant après la chasse est la vocation agricole. Les propriétaires de type C ont généralement conscience de la valeur des espaces ouverts et souhaitent les voir entretenus. Les propriétaires C3 ont la volonté d'améliorer leurs outils de travail et sont en général les seuls propriétaires à avoir de véritables projets. Les propriétaires C1 et C2 ne signent pas de contrat avec l'éleveur et souhaitent garder la maîtrise de leurs terrains. Ainsi très peu de parcelles ont officiellement la vocation agricole comme le montre les cartes d'état des lieux des activités agricoles des 4 communes (annexe 6).

L'usage domestique se retrouve chez l'ensemble des propriétaires mais plus particulièrement chez les petits propriétaires de type A. Ces propriétaires cultivent un potager aux abords du village. Cette activité relève du loisir surtout pour les propriétaires saisonniers (type A4).

Peu de propriétaires sont engagés dans des projets d'exploitation forestière. Les propriétaires de type D sont peu nombreux au regard de la surface des forêts qui couvrent 70 % du territoire. (voir carte d'occupation du sol en annexe 2)

Pour la quasi totalité des propriétaires le patrimoine reviendra aux enfants par héritage. Cette volonté de transmettre le patrimoine familial laisse peu de place à l'acquisition par des porteurs de projets et explique la forte rétention foncière pratiquée par les propriétaires. De plus cette volonté de transmettre les biens familiaux est souvent évoquée pour justifier le refus de signature de contrats. Ce constat ne se retrouve pas uniquement chez les propriétaires ayant des racines familiales profondes mais aussi chez certains nouveaux arrivants qui ont vécu sur le territoire.

b. La multifonctionnalité des espaces

La photographie suivante met en relief la multifonctionnalité des espaces et les conflits que cela peut engendrer.

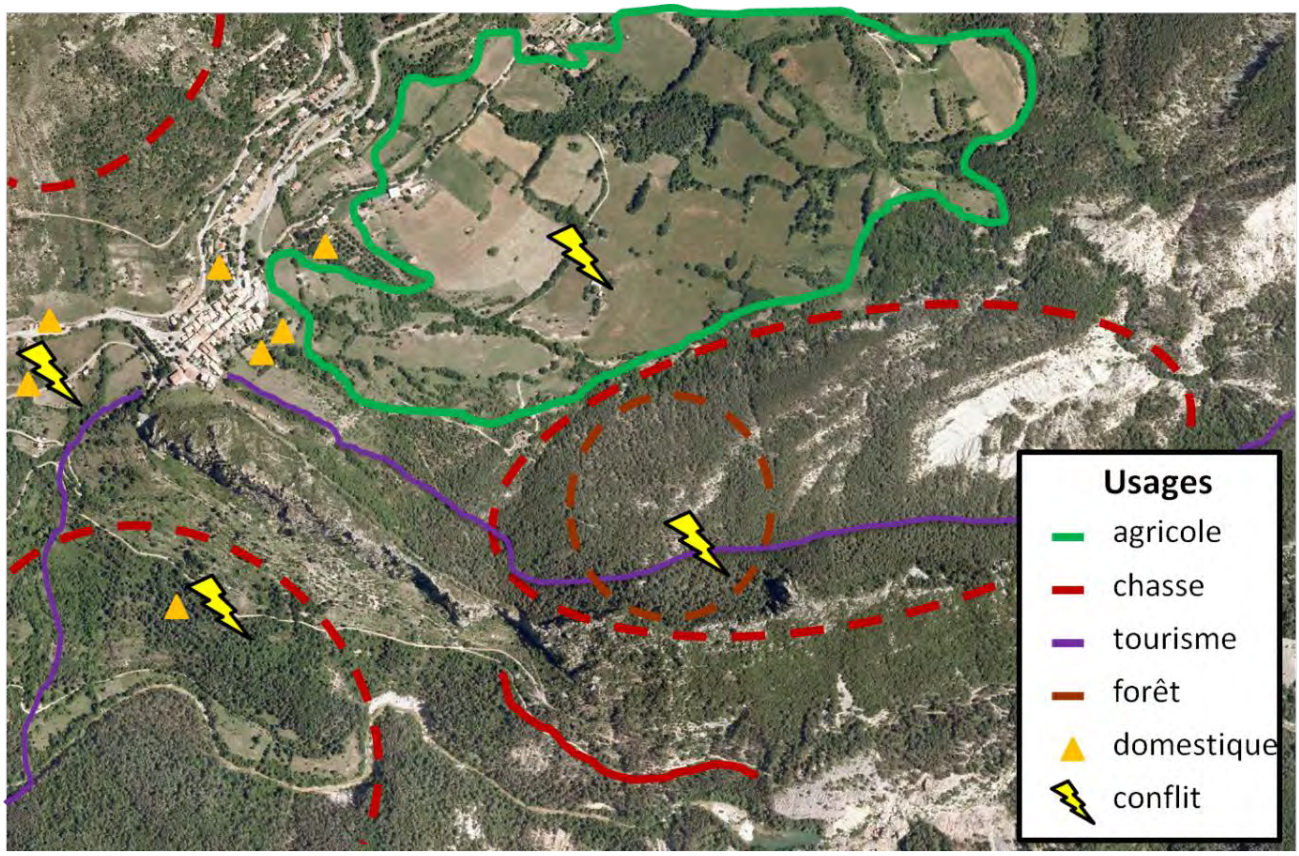


photo 6 : Les usages du fonciers autour du village de Briançonnet

Cette photographie rend bien compte de la difficulté d'articuler les différents usages de ce territoire.

2. Promouvoir le territoire et valoriser les expériences réussies

a. Une faible appréciation des potentiels du territoire

Un territoire peu propice au développement

La vision du territoire par les propriétaires est globalement négative. Les propriétaires ne perçoivent pas ce territoire comme capable de saisir les opportunités présentes pour redynamiser ces territoires. Beaucoup développent un discours fataliste et ne conçoivent pas comment pourraient se développer ces communes.

Les faiblesses énoncées par les propriétaires sont largement liées aux difficultés pour vivre sur ce territoire notamment l'éloignement avec la côte (centres médicaux, centres commerciaux, services publics) et la rudesse du climat en hiver. Beaucoup font état d'un manque d'attractivité de ces territoires par rapport au littoral et notamment pour les jeunes.

Ces propos avancés par les propriétaires sur le caractère difficile de ce territoire semblent être ancrés dans la mémoire du passé. L'agriculture en est un bon exemple. En effet un grand nombre de propriétaires ont en mémoire la pénibilité du travail de la terre à l'époque de leurs ainés. Les deux guerres mondiales semblent avoir laissé le souvenir d'un territoire de misère, de survie. La majorité des habitants sont partis à cette époque ce qui montre, pour beaucoup, que ces territoires n'ont pas un grand avenir.

Communiquer sur les pratiques innovantes

La réaction des propriétaires à propos des différents usages du foncier est révélatrice d'un manque d'informations sur le potentiel dont dispose le territoire et notamment sur les activités agricoles et forestières.

Une majorité des propriétaires ne croit pas au développement agricole de ce territoire. Leur vision de l'agriculture fait essentiellement référence au modèle productiviste mondialisé visible dans d'autres régions Françaises. Une communication sur l'agriculture de proximité respectueuse de l'environnement est nécessaire pour convaincre les propriétaires de participer à l'installation d'exploitants agricoles porteurs de nouvelles pratiques.

Il en va de même pour les pratiques de gestion forestière. Beaucoup de propriétaires sont méfiants devant certaines pratiques employées par la coopérative forestière et notamment le non ramassage des résidus de coupes (branches et feuillages). Certains propriétaires ne trouvent pas ça propre et doutent de la qualité du travail réalisé. Pourtant cette pratique contribue à renouveler l'humus des forêts et favorise la pousse des arbres. D'autres pratiques font l'objet de controverses entre les propriétaires et les exploitants forestiers et notamment le rôle de la coupe à blanc qui est apparentée à une pratique de "déforestation" chez beaucoup de propriétaires.

b. Un faible retour sur les expériences réussies

Les porteurs de projets installés sur le territoire

Plusieurs exemples d'installations réussies existent sur le périmètre d'étude. Un maraicher et quatre éleveurs sont en activité depuis de nombreuses années sur ces communes en plus d'une petite entreprise en développement sur le marché de la plaquette forestière. Pourtant ces exemples ne sont pas souvent cités comme marqueur d'un potentiel agricole ou forestier qui pourrait s'accroitre sur le territoire. A l'inverse, ces exemples sont parfois considérés comme des personnes en difficulté économiquement, vivant difficilement de leurs activités, preuve de l'impossibilité de développer une activité rentable sur ces territoires. Ainsi le travail et l'investissement fourni par ces porteurs de projets ne semble pas reconnu.

La ferme école des Monts d'Azur

La Communauté de Commune des Monts d'Azur (CCMA) a mis en place il y a 2 ans, une ferme école répondant aux axes de développement inscrits dans son projet de territoire. Ce projet a plusieurs objectifs : créer de l'emploi agricole, promouvoir et accompagner la diversification de l'agriculture en moyenne montagne, former et accompagner les candidats à l'installation. Près de 110 ha ont été mis à disposition par deux propriétaires sous la forme d'un bail emphytéotique de 30 ans. Un partenariat avec une structure appartenant à l'économie sociale et solidaire a permis d'installer un maraicher sur 5 ha de terrain. D'autres porteurs de projets souhaitent intégrer la structure pour développer leurs activités.

Malgré tout le travail réalisé pour la mise en place de ce projet, et le bruit que cela a provoqué, très peu de propriétaires ont cité cette initiative pourtant prometteuse.

3. Propriétaire : une population âgée

Près de la moitié des propriétaires n'ont pas de projets pour leur propriété, et le justifie par un âge trop avancé. Leur âge ne semble pas permettre d'entreprendre des projets sur leur propriété.

Une analyse de la matrice cadastrale, et notamment des dates de naissance des propriétaires, montre que l'âge moyen des propriétaires de la zone d'étude est de 71 ans.

En prenant une moyenne d'âge de départ à la retraite de 63 ans, il apparait que 63 % des propriétaires dans le périmètre d'étude sont retraités. Un rapide calcul basé sur les statistiques régionales de l'INSEE permet de déterminer l'âge moyen du premier enfant lors de la succession. L'espérance de vie moyenne dans la région PACA en 2002 était de 80 ans et l'âge des femmes lors de leur premier enfant était de 27 ans. On peut ainsi estimer l'âge moyen des enfants lors de l'héritage à 53 ans.

4. Des attentes venant des propriétaires

La rencontre avec les propriétaires a permis de mettre à jour certaines attentes que peuvent avoir ces derniers. Bien que réservés pour l'avenir de ces communes, les propriétaires montrent un attachement souvent profond à ce territoire.

a. Une animation foncière : garder le contact avec les propriétaires

Les propriétaires sont prêts à participer aux discussions. En effet sur les 70 propriétaires contactés, seulement 22 ont décliné la proposition de rendez vous et 40 ont pu être rencontrés. Les 8 propriétaires restants étaient disposés à participer à l'enquête mais les disponibilités de chacun n'ont pas permis la prise d'un rendez vous.

Au cours de la phase d'enquête, 3 propriétaires ont été intéressés par le projet de la ferme des Mont d'Azur, et souhaitent louer leurs terrains. Ces propriétaires peuvent apporter plus de 5 ha de parcelles en prés et en partie irrigable. Ainsi un certain nombre de propriétaires sont mobilisables relativement facilement par la démarche d'animation sur le terrain.

b. Les outils et démarches de la mobilisation du foncier

Le bail rural et le statut du fermage

Les propriétaires sont souvent mal informés des outils existants pour mettre à disposition leurs terrains. Une partie d'entre eux est nettement réfractaire aux contrats de location ce qui est dû à une mauvaise connaissance des clauses des contrats. La peur de perdre la maîtrise de son bien est très forte chez un grand nombre de propriétaires. D'autres ne connaissent tout simplement pas les différents outils ni les interlocuteurs à contacter pour avoir des réponses. Ainsi très peu de propriétaires rencontrés ont établi des baux avec les agriculteurs et éleveurs du territoire. Il est nécessaire de communiquer auprès des propriétaires sur la notion d'outil qui prépare le futur dont le bail rural fait partie.

De nouvelles démarches à expérimenter

La démarche entreprise par la CCMA au sujet de la ferme école des Monts d'Azur se caractérise par son innovation en termes d'articulation des acteurs du territoire. Le comité de pilotage de la ferme des Mont d'Azur est devenu l'intermédiaire entre propriétaires et porteurs de projets. D'autres partenaires ont participé notamment Agribio 06 pour le diagnostic des parcelles et l'étude de faisabilité des projets agricoles.

Ce type d'innovation semble bien accueilli par les propriétaires pour de multiples raisons. Le propriétaire participe au projet de territoire au côté d'un acteur public ce qui peut limiter les appréhensions du propriétaire et notamment la peur de l'impayé. Il a été associé à la mise en place des projets et a pu apporter ses "exigences" notamment dans

la rédaction du cahier des charges imposé aux porteurs de projets. Ces derniers sont sélectionnés en fonction du potentiel de la propriété ce qui permet de rassurer le propriétaire et de limiter le risque d'échecs.

Ainsi de nouveaux outils peuvent être mis en place pour répondre aux attentes des propriétaires et les intéresser à la démarche de projet de territoire.

5. Critique de la méthodologie

a. Rencontrer les héritiers

Les propriétaires sont pour la plupart des retraités qui n'envisagent pas de projets sur leur propriété pour la raison d'un âge trop avancé. Il serait envisageable de poursuivre le travail réalisé en s'intéressant aux jeunes et aux futurs héritiers.
Ce travail permettrait de comprendre la vision que portent les jeunes sur ce territoire et sur les différents constats qui ont amené à la mise en place de cette étude.

b. Une base de travail pour un questionnaire fermé

Cette phase d'enquête auprès des propriétaires fonciers à permis de rassembler et d'organiser une grande diversité de réponses pour les différents sujets abordés. Ces réponses peuvent être réutilisées dans le cadre de l'élaboration d'un questionnaire fermé qui permettrait d'enquêter un plus grand nombre de propriétaires.

c. Compléter la typologie des stratégies des propriétaires fonciers

La typologie réalisée correspond aux propriétaires résidents dans les Alpes-Maritimes. L'enquête n'a pas pris en compte les stratégies des propriétaires plus éloignés. La méthodologie d'enquête pourrait être adaptée pour des entretiens téléphoniques afin de compléter les résultats de l'étude.

d. Utiliser un outil statistique plus approprié

Les résultats des entretiens ont été organisés dans un document Excel. Cette base de données regroupant les réponses des propriétaires n'a pas pu être exploitée dans son intégralité. En effet l'analyse de données quantitatives d'une telle richesse nécessite un outil informatique plus adapté, à l'image de logiciel Sphinx. Un second traitement de cette base de données pourra être réalisée et ainsi permettre d'améliorer la typologie des propriétaires fonciers.

Conclusion

Les propriétaires sont dans l'ensemble peu sensibles aux enjeux présents sur le territoire du PNR des Préalpes d'Azur. En effet les propriétaires prennent rarement l'initiative de proposer leurs terrains à des porteurs de projets et ne se positionnent pas en acteur du territoire. La vision négative de ce territoire et des différentes activités économiques qui pourraient s'y développer semble être le point de blocage majeur dans la mobilisation du foncier privé. Les propriétaires ont besoin d'exemples réussis qui attirent leur attention et qui soient capables de les faire changer d'avis, de susciter une envie de participer aux projets.

Ce travail nécessite une animation foncière qui se caractérise par un travail de terrain régulier et de longue haleine. Cette étude à montré que les propriétaires sont généralement disponibles et ouverts au dialogue. L'animation foncière doit montrer aux propriétaires que leurs réticences ne sont pas fondées à partir du moment où les questions foncières sont posées à l'échelle du projet de territoire. Un PNR semble être l'acteur le plus à même de remplir cette mission avec l'appui de tout les acteurs du foncier du territoire.

Intégrer un volet foncier aux diagnostics agraires est une démarche pertinente pour l'étude des territoires où la question foncière est prégnante. La méthodologie développée pour cette étude peut s'articuler aisément dans une démarche de diagnostic agraire et permet d'intégrer un nouvel acteur des territoires aujourd'hui trop peu mobilisé : le propriétaire foncier.

Bibliographie

Mémoire d'études :

- Anne LE NAIL et Clara GASSER, 2011, "Analyse diagnostic de l'agriculture des Préalpes d'Azur", mémoire de fin d'étude, Agro Paris Tech, 95p
- Mélanie PETITJEAN, mémoire de fin d'étude, 2010 "Diagnostic agraire : Potentiel et revalorisation du patrimoine agricole" 131p
- Emmanuelle PASCUAL, rapport de terrain, 2003, "La communication vers les propriétaires fonciers et les élus des communes cévenoles", Centre d'expérimentation pédagogique de Florac, 71p
- Ilaria CAPRA, mémoire de fin d'étude, 2012 , "Analyse des communautés d'acteurs de la forêt de la Grande Chaloupe, île de la Réunion", Montpellier SupAgro, 100p

Articles :

- Alain GUERINGER, 2008, « Systèmes fonciers locaux : une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française », Géocarrefour, 10p
- Pierre-Yves LE MEUR, document de travail, 2003, *"Approche qualitative* de la question foncière, Note méthodologique", IRD
- Clotilde Buhot, 2005 « Analyse comparative de la propriété foncière », Norois, 196 | 2005, 81-90, 11p

Annexes

Annexe 1 : Calendrier de l'étude 2013
Annexe 2 : Carte d'occupation du sol de la zone d'étude en 2009
Annexe 3 : Guide d'entretien
Annexe 4 : Fiche de prise de notes
Annexe 5 : Cartes de répartition du foncier sur les 4 communes
Annexe 6 : Carte d'état des lieux de l'activité agricole des 4 communes

Table des illustrations

Graphique 1 : Répartition des propriétaires selon la taille de la propriété et les surfaces correspondantes 15
Graphique 2 : Répartition des propriétés par type d'occupation du sol 16
Graphique 3 : Répartition des propriétés en fonction de la taille et du type d'occupation 16
Graphique 4 : Evolution de la population de Briançonnet 24
Graphique 5 : Les différents usages de la propriété 35
Graphique 6 : Les projets des propriétaires 37
Graphique 7 : Les atouts du territoire 38
Graphique 8 : Les faiblesses du territoire 40
Graphique 9 : Les opportunités du territoire 41
Graphique 10 : Les menaces du territoire 43
Graphique 11 : Vision de l'avenir du territoire 44
Graphique 12 : Vision de l'activité agricole 45

Graphique 13 : Vision de la forêt 47
Graphique 14 : Vision de la chasse 48
Graphique 15 : La vision du tourisme 50
Graphique 16 : La vision des énergies 51
Graphique 17 : Vision du capital naturel 52

Figure 1 : Répartition des propriétaires selon le lieu de résidence 17
Figure 2 : Diagramme de la répartition du foncier sur la zone d'étude 30
Figure 3 : Typologie des propriétaires fonciers 53

photo 1 : Le livre de prises de vues aériennes 19
photo 2 : Le hameau de La Sagne en 1948 21
photo 3 : Le hameau de La Sagne en 2009 22
photo 4 : Le plateau du Touyet en 1948 23
photo 5 : Le plateau du Touyet en 2009 23
photo 6 : Les usages du fonciers autour du village de Briançonnet 54

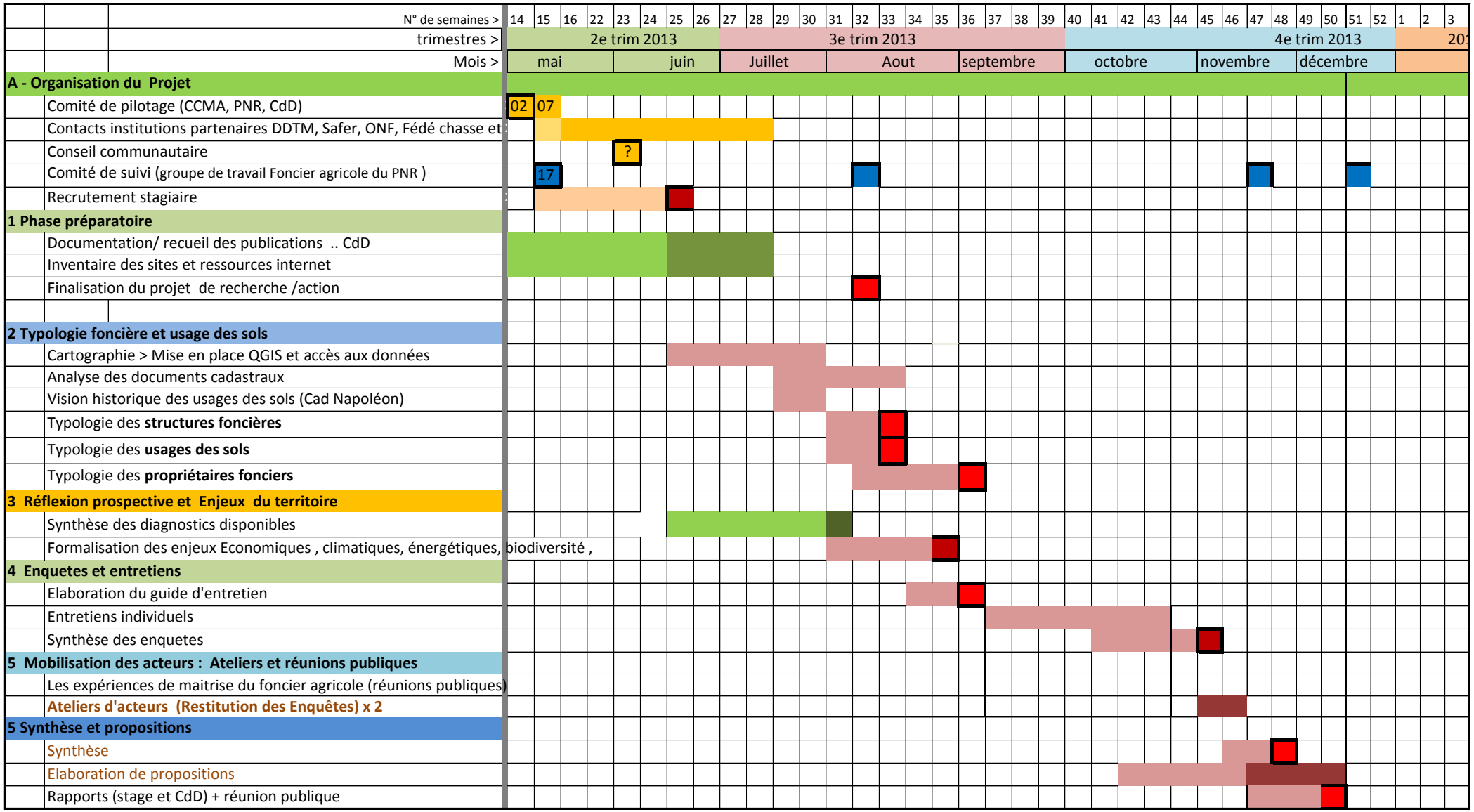
Tableau 1 : La pré-typologie 17
Tableau 2 : Répartition de la propriété sur les 4 communes de la zone d'étude 30
Tableau 3 : Répartition de la surface cadastrée par le lieu de résidence 31
Tableau 4 : Surfaces détenues par les 10 plus grands propriétaires 31

Abréviations et sigles

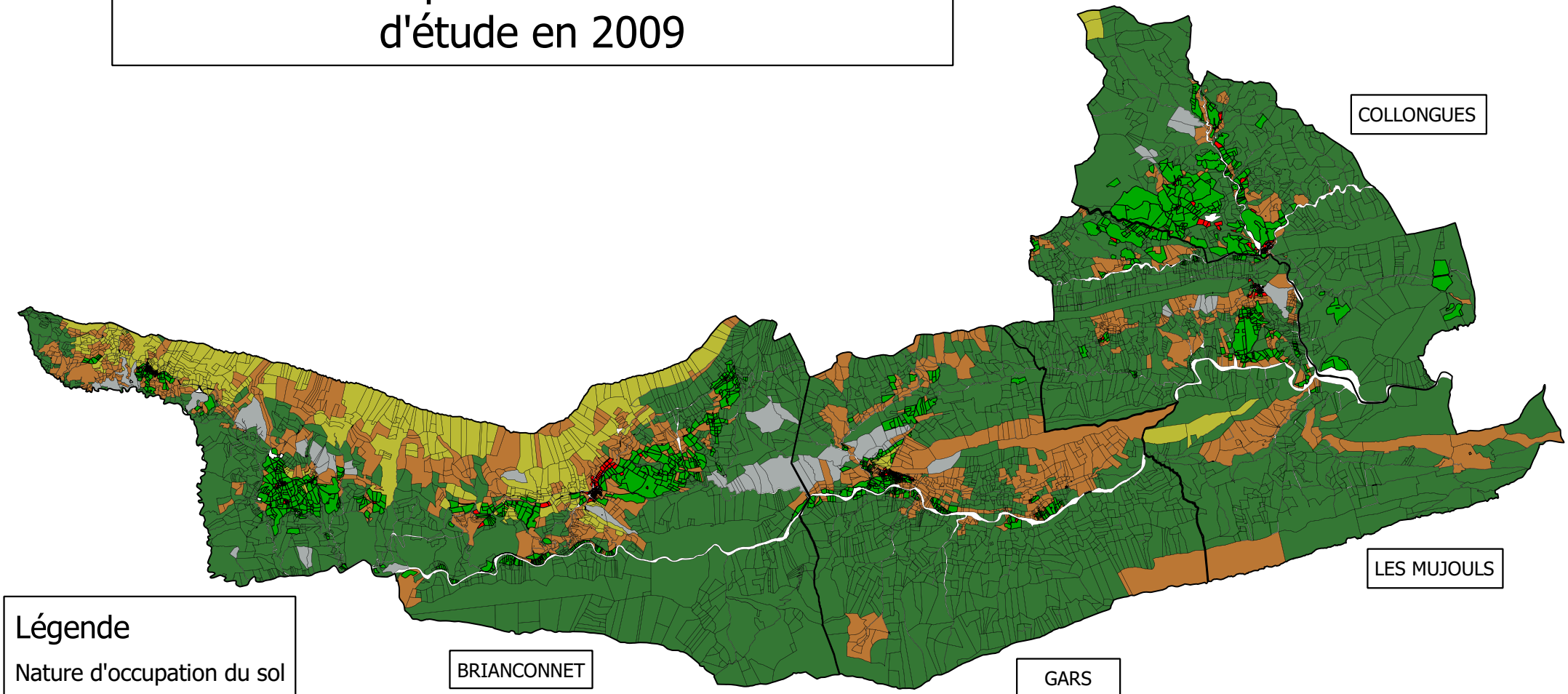
- CA : Chambre d'Agriculture
- CCMA : Communauté de Commune des Mont d'Azur
- Cdd : Conseil de développement
- CERPAM : Centre d'Etudes et de Réalisations Pastorales Alpes Méditerranée
- CRIGE : Centre Régional de l'Information Géographique
- DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- FDC06 : Fédération Départementale de Chasse des Alpes-Maritimes
- PACA : Provence Alpes Côte d'Azur
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PNR : Parc Naturel Régional
- SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
- SCC : Société Communale de Chasse
- SCoT : Schéma de Cohérence Territorial
- SICTIAM : Syndicat Intercommunal des Collectivités Territoriales Informatisées des Alpes Méditerranée
- SIG : Système d'Information Géographique

Planning Projet "Stratégies foncières"

document provisoire



Carte d'occupation du sol de la zone d'étude en 2009



Légende

Nature d'occupation du sol

- FORET
- LANDE BOISEE
- LANDE HERBACEE
- PRES
- RAVIN
- BATI
- Non renseigné

Source: orthophoto 2009 CRIGE PACA

Guide d'entretien

INTRO	Rappeler le cadre de l'étude, demander la possibilité d'enregistrer, se mettre d'accord sur le temps disponible, insister sur le caractére anonyme de l'entretien.

PHASE 1	***Perception du territoire***

Connaissance du PNR	*Avez-vous eu l'occasion de participer aux réunions publiques organisées pour la création du Parc ?* *Que savez vous des actions menées par le Parc Naturel Régional des Préalpes d'azur ?* *Qu'en pensez vous ? Pourquoi ?*

J'ai ici deux photos aériennes de la vallé du Chanan: l'une datant de 2009 et l'autre de 1948 …

Représentation des espaces et des enjeux du territoire	*Grâce à cette photo et à votre expérience, quel constat faite vous sur cette vallée ? Pourquoi ?* *Comment vous expliquez cette évolution ? Pourquoi ?*

PHASE 2	**Découvrir l'évolution des parcelles du propriétaire avec lui**

Usage des parcelles

La propriété	*Pouvez vous me montrer sur la carte où se situes vos parcelles ?* *Vous en avez hérité ou vous les avez acquises ?*
Usages passés	*Savez vous si votre propriété était le lieu d'activité particulière, agricole ou forestière par exemple ?*
Acquisition	*A qui avez-vous acquis ces parcelles ? Vous savez pourquoi cette personne vous les a vendu ?* *Pourquoi avez-vous acquis ces parcelles ?*
Usages actuels	*Aujourd'hui, à quoi servent vos parcelles ? Comment ça se passe ? Pourquoi ?*
Usages futures	*Avez-vous des projets pour vos parcelles ? Pourquoi ?*
Transmission	*Comment envisagez vous la transmission de votre propriété ? Pourquoi ?*

Le propriétaire	*Quel est votre situation familiale ?* *Etes vous engagé dans des structures associatives sur le territoire ?* *Quel métier exercez vous ?*

La vallée du Chanan est le lieu de différentes activités comme l'agriculture, l'élevage, le tourisme, la forêt, la chasse et autre …

PHASE 3	***Prospective sur le territoire***

Avenir du territoire	*Comment voyez vous l'avenir de la vallée ? Pourquoi ?* *Comment articuler les différents usages sur la vallée ?*

Quelques questions pour alimenter la discution:

Patrimoine	*Comment protéger le patrimoine culturel, naturel et paysager ?*
Agriculture	*Comment produire une alimentation locale de qualité pour les résidents de la vallée ?*
Forêt	*Quelles filières pour les ressources forestières ?*
Energies	*Quelles ressources en énergie pour la vallée ?*
Chasse	*Quelle gestion des populations de grands gibier ?*
Tourisme	*Quel développement touristique pour cette vallée ?*

Date	
Lieu	

Entretien numéro

Informations générales

		oui	non	
Métier	actif			
	retraité			

		oui	non	
Situation familiale	marié			
	veuf			
	enfant			

Racine familiale	

Engagement sur le territoire	

Niveau de connaissance du PNR

	oui	non	Pourquoi
Connaissance			
Participant			
Informé			
Intéressé			

Conflit passés	
Conflits présents	
Conflits futures	

Prospective sur le territoire

Avenir du territoire	

Représentation des espaces et des enjeux du territoire

Atouts	Faiblesses

Opportunités	Menaces

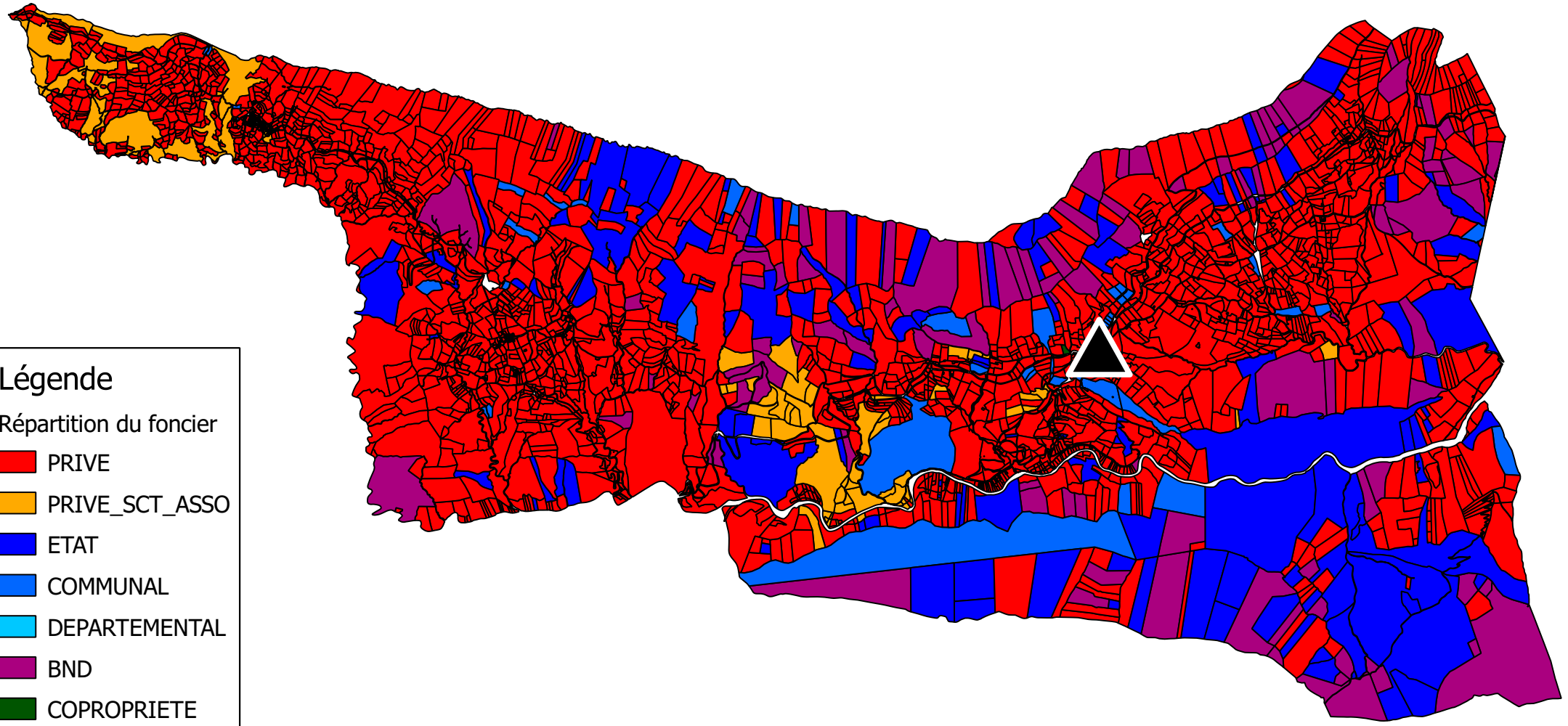
Vision des différents usages des espaces du territoire

Agriculture	
Forêt	
Chasse	
Tourisme	
Patrimoine naturel, service écosystémique	
Energies	

document provisoire

Groupe de parcelles	1945	Acquisition	Aujourd'hui	Avenir		
	Nature d'occupation, usage	à qui, quand et pourquoi, pour quel projet	Nature d'occupation , usage(s), usager(s), bail, bâti,	Court terme		Long terme
				projet	usage	transmission

Répartition du foncier sur la commune de Briançonnet



Légende

Répartition du foncier

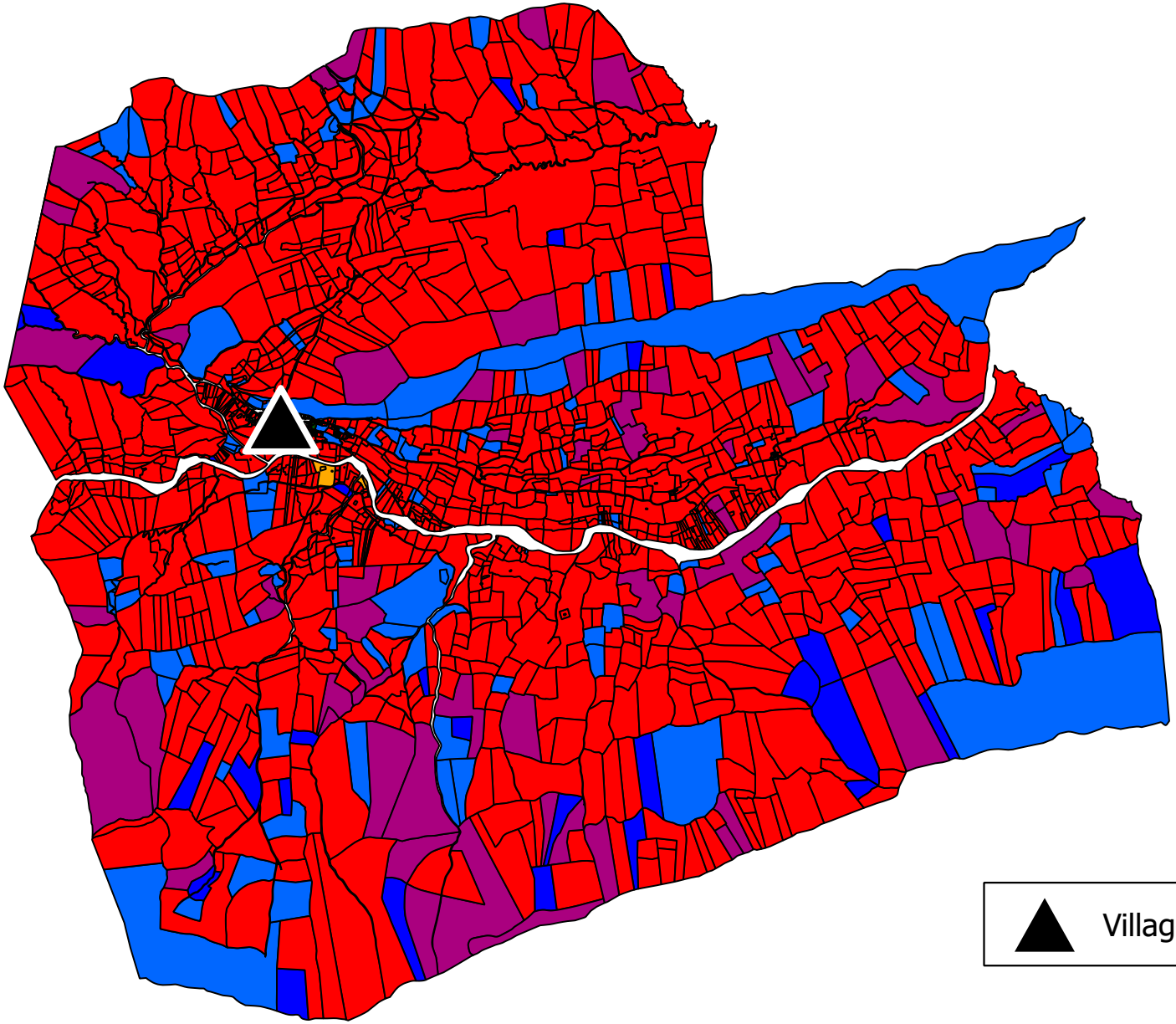
- PRIVE
- PRIVE_SCT_ASSO
- ETAT
- COMMUNAL
- DEPARTEMENTAL
- BND
- COPROPRIETE

0 500 1000 m

Village de Briançonnet

Source: SAFER 2012

Répartition du foncier sur la commune de Gars



Légende

parcellaire Gars

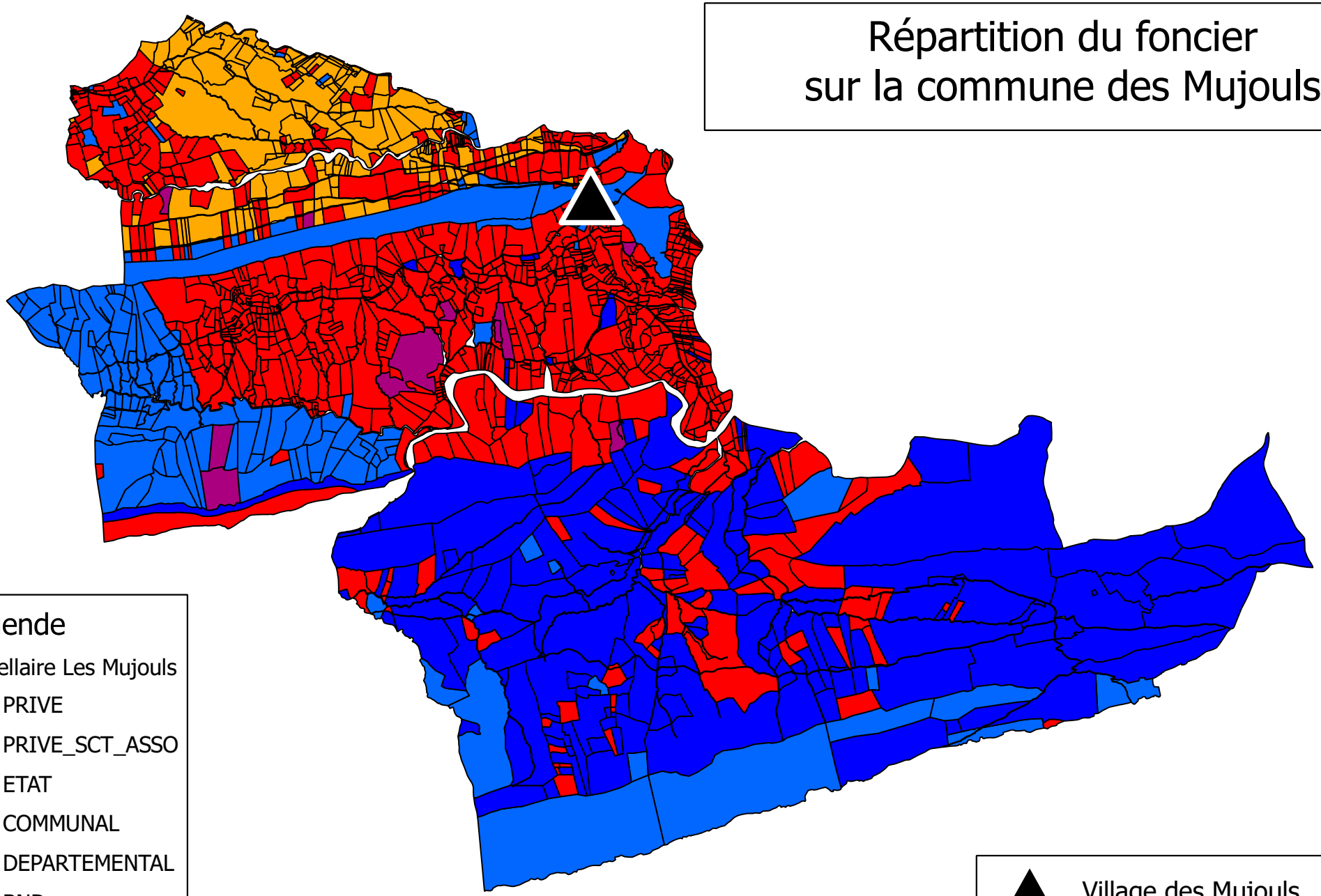
- PRIVE
- PRIVE_SCT_ASSO
- ETAT
- COMMUNAL
- DEPARTEMENTAL
- BND
- COPROPRIETE

0 500 1000 m

Village de Gars

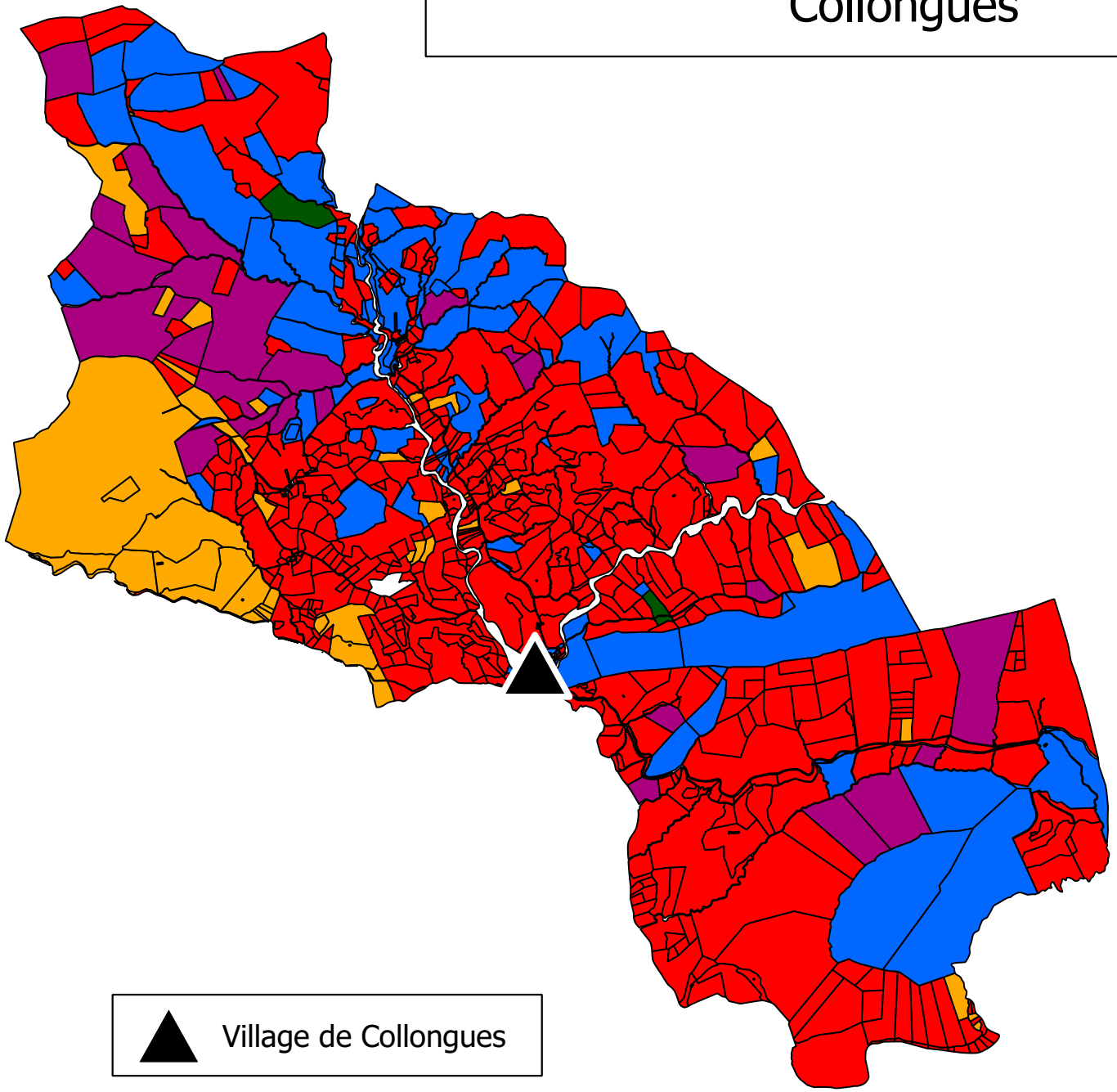
Source: SAFER 2012

Répartition du foncier sur la commune des Mujouls



Source: SAFER 2012

Répartition du foncier sur la commune de Collongues



Légende

parcellaire Collongues

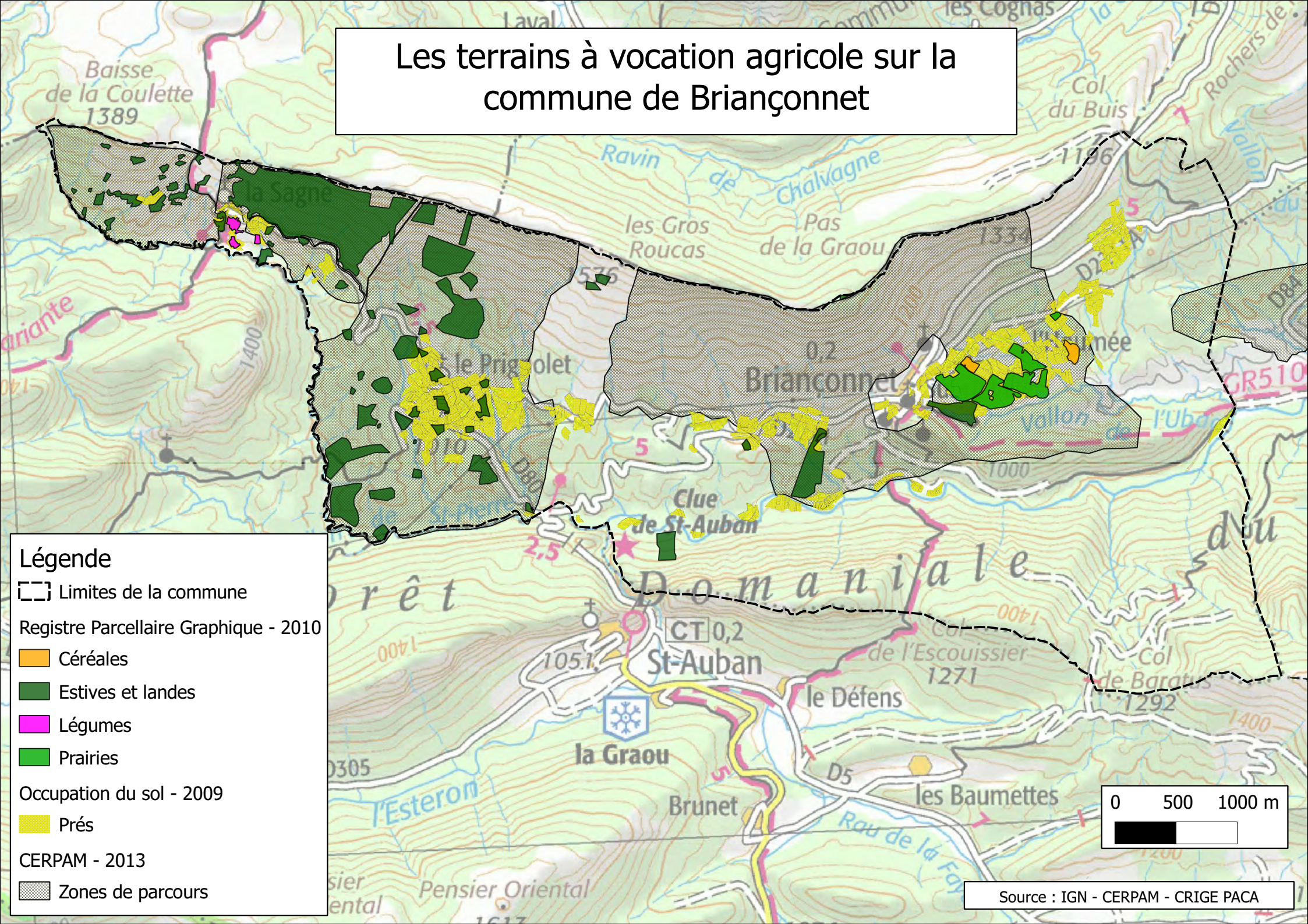
- PRIVE
- PRIVE_SCT_ASSO
- ETAT
- COMMUNAL
- DEPARTEMENTAL
- BND
- COPROPRIETE

0 500 1000 m

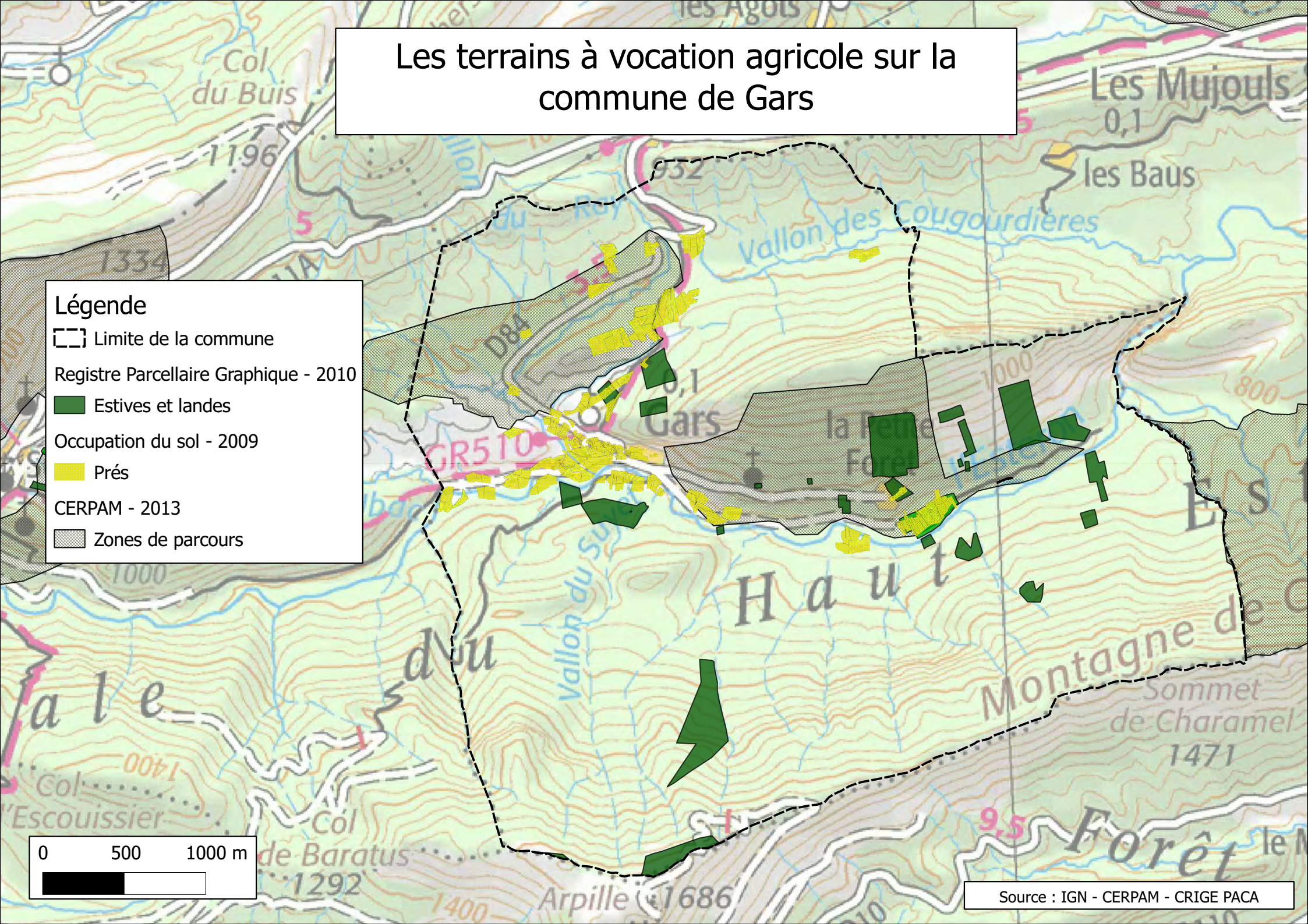
Village de Collongues

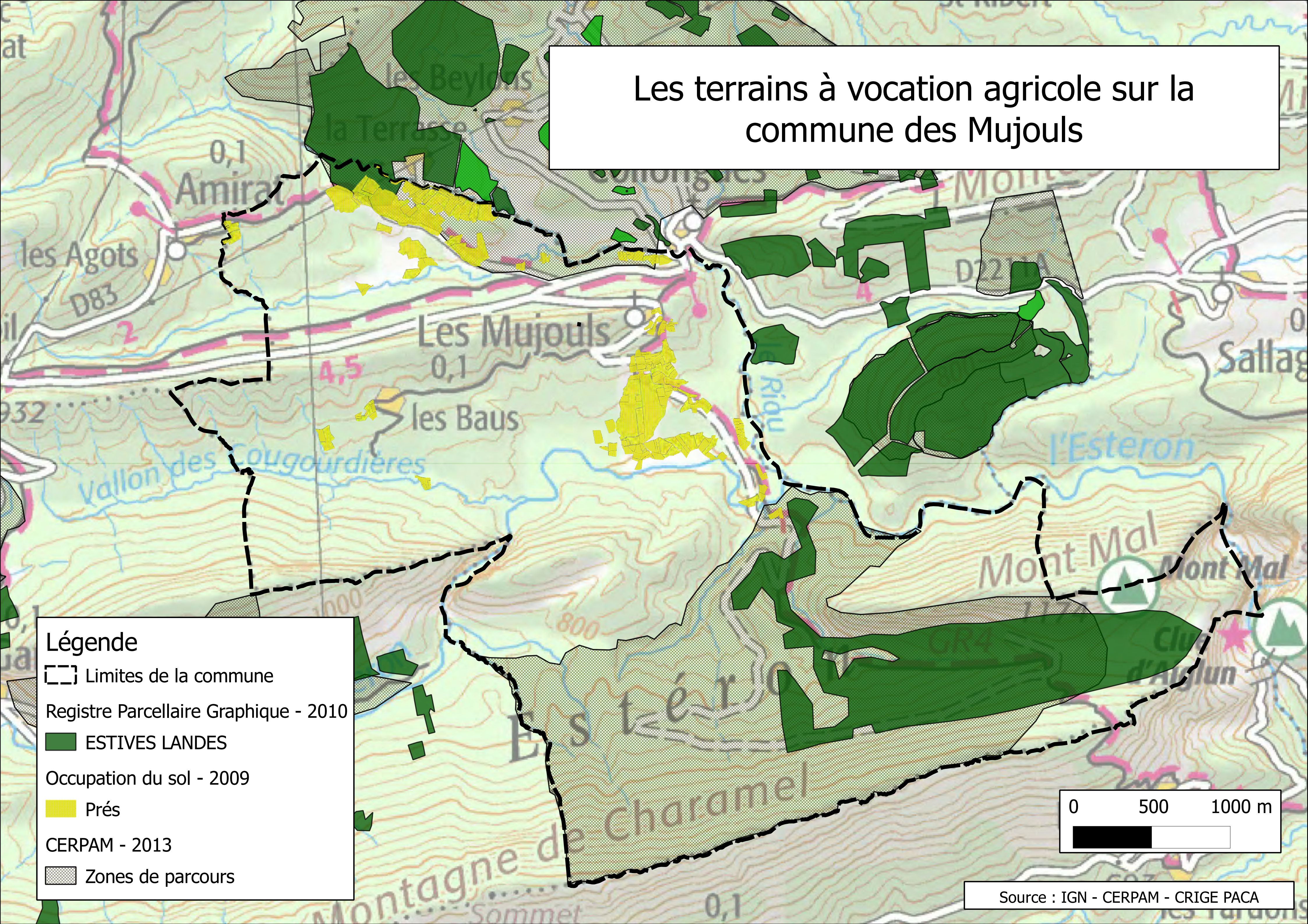
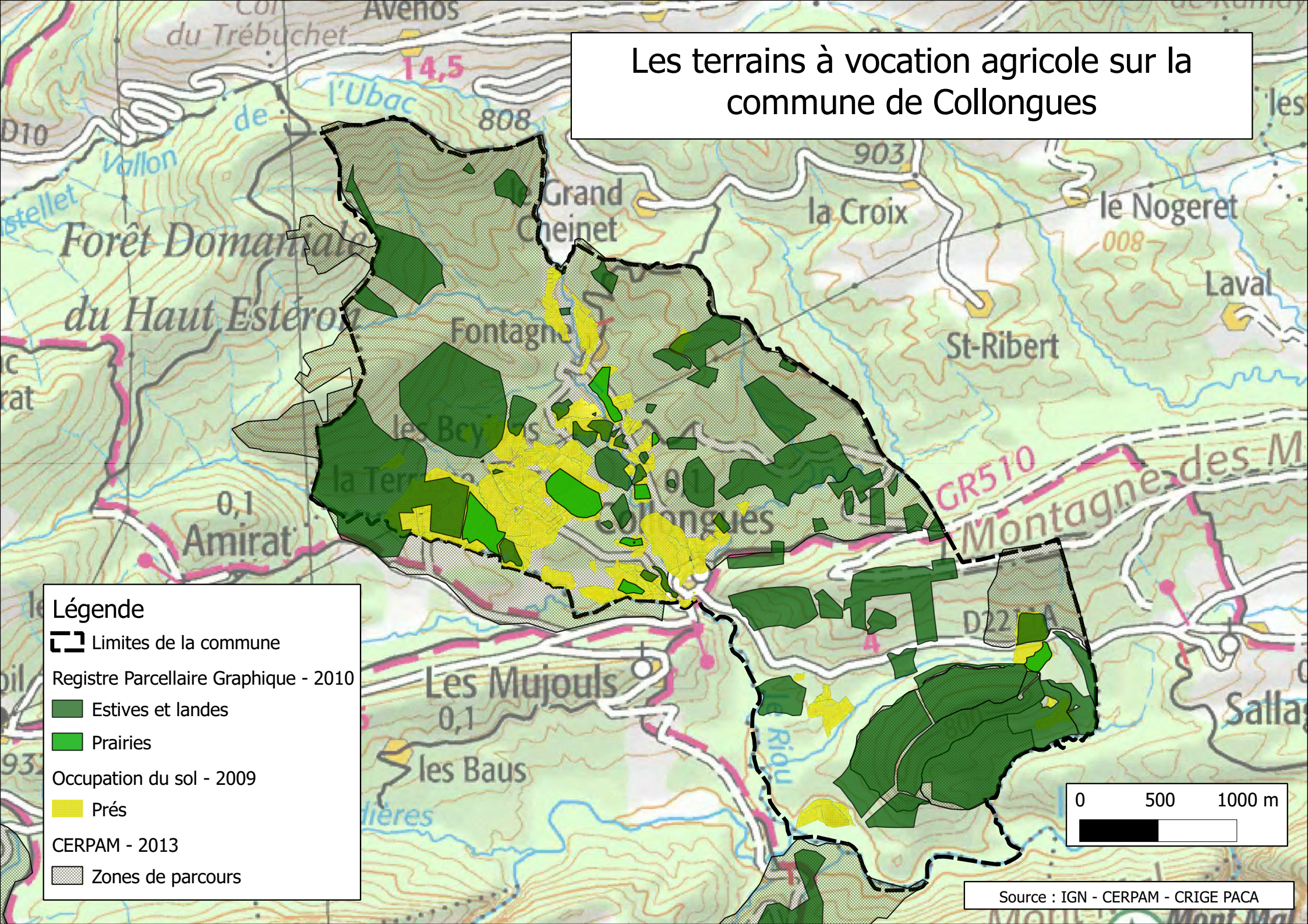
Source: SAFER 2012

Les terrains à vocation agricole sur la commune de Briançonnet



Les terrains à vocation agricole sur la commune de Gars




Les terrains à vocation agricole sur la commune des Mujouls
Légende
Limites de la commune
Registre Parcellaire Graphique - 2010
ESTIVES LANDES
Occupation du sol - 2009
Prés
CERPAM - 2013
Zones de parcours
0
500
1000 m
Source : IGN - CERPAM - CRIGE PACA
les Beylons
la Terrasse
Amirat
les Agots
D83
Les Mujouls
les Baus
Vallon des Cougourdières
l'Esteron
Riou
D2211A
Mont Mal
Cluse d'Aiglun
GR4
Montagne de Charamel
Estéron
Sommet

Les terrains à vocation agricole sur la commune de Collongues