

## LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Type de propriétaire/propriété recensé	Fréquence dans l'échantillon		Part moyenne du territoire communal concerné
	Nombre	%	
Commune	85	92%	22,4%
Terrains militaires	23	25%	5-8%
Grandes propriétés agricoles	42	46%	8-10%
Sociétés de chasse	5	5%	<0,1%
Congrégations/diocèse	11	12%	0,5%
Grandes familles anciennement implantées	22	24%	3,5%
Sociétés industrielles et commerciales	26	28%	3-4%
Société de promotion immobilière (tourisme, loisir)	18	20%	0,5%
Banques/assurances	1	1%	<0,1%
Investisseurs ou propriétaires étrangers	13	14%	2%
Conservatoire du littoral	8	9%	0,1 – 0,5%
Parc naturel	2	2%	-
Ministère de l'agriculture/ONF	11	12%	-
Réseau ferré de France/ SNCF	10	11%	1%
EDF	7	8%	0,1 – 0,5%
Conseils généraux	5	5%	2%

## LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL

Département	2004
Alpes-de-Haute-Provence	189
Hautes-Alpes	23
Alpes-Maritimes	734
Bouches-du-Rhône	8 428
Var	4 900
Vaucluse	0
Région PACA	14 274

## LES GRANDS PROPRIÉTAIRES FONCIERS PARAPUBLICS ET INSTITUTIONNELS

### RFF/SNCF

	Surfaces du domaine public ferroviaire - PACA (au 31/12/2002) – en m <sup>2</sup> (hectares)		
	Plate-forme de voies	Terrains en sites	Total
Alpes de Haute Provence	2 122 764 (212)	258 866 (25)	2 381 630 (238)
Hautes Alpes	4 915 921 (491)	509 274 (50)	5 425 195 (542)
Alpes Maritimes	3 741 856 (374)	1 162 076 (116)	4 903 932 (490)
Bouches du Rhône	19 514 362 (1951)	5 353 891 (535)	24 868 253 (2486)
Var	5 488 794 (548)	1 100 175 (110)	6 588 969 (658)
Vaucluse	11 192 942 (1119)	1 912 405 (191)	13 105 347 (1310)
Région PACA	46 976 639 (4697)	10 296 687 (1029)	57 273 326 (5727)

### EDF

Alpes-de-Haute-Provence	2 737 ha	+ 300 000 m <sup>2</sup> de bureaux en gestion et 100 000 m <sup>2</sup> de prise à bail
Hautes-Alpes	3 314 ha	
Alpes-Maritimes	493 ha	
Bouches-du-Rhône	1 398 ha	
Var	4 172 ha	
Vaucluse		
Région PACA	12 124 ha*	

\* dont seulement 12 à 15% en pleine propriété ; le reste en concessions

Contact :  
 DRE PACA : Mélanie LAFARGE - Service Logement Construction - melanie.lafarge@developpement-durable.fr  
 Annie MONDRAGON - Service Logement Construction - annie.mondragon@developpement-durable.fr  
 Conseil Régional PACA : Sandrine HENCKEL - Service Foncier Urbanisme - shenckel@regionpaca.fr  
 Patrick LACOSTE - Mission Etudes, Observation, Prospective - placoste@regionpaca.fr  
 La fiche de lecture de cette étude est disponible sur les sites Internet de la DRE PACA et du Conseil Régional PACA.  
 Les études sont consultables sur rendez-vous dans les locaux de la DRE et du Conseil Régional PACA.

CETE Méditerranée - juillet 2008

direction  
régionale  
de l'Équipement  
Provence - Alpes -  
Côte d'Azur

service  
Logement  
Construction

les études

37, bd Périer  
13285 Marseille  
cedex 8  
téléphone :  
04 91 00 52 00  
télécopie :  
04 91 00 52 20

1

## LES GRANDS PROPRIÉTAIRES FONCIERS EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Dans la continuité du partenariat Etat-Région, issu du Contrat de Plan, un programme d'études foncières portant sur l'ensemble du territoire régional a été lancé fin 2003 et achevé en 2005.

Son objectif est triple :

- comprendre les évolutions qui ont marqué la région ;
- analyser les spécificités, les acteurs ;
- proposer des moyens d'actions dans une perspective plus générale de maîtrise de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et de protection des espaces agricoles.

Le programme d'études appréhende le territoire régional en fonction des types d'espaces (naturel, agricole, périurbain, urbain) et en fonction de 5 espaces spécifiques (espace rhodanien, littoral, espace durancien, moyen pays, haut pays). L'étude intitulée « Les grands propriétaires fonciers en Provence-Alpes-Côte d'Azur » présentée synthétiquement dans ce document constitue l'un des huit volets du programme d'études régionales engagées par l'Etat et la Région.

La compréhension des logiques d'acteurs dans le domaine du foncier est incontournable pour la mise en œuvre de la planification locale. Cette analyse, réalisée par le bureau d'étude Extra Muros, avait ainsi pour objectif d'améliorer la connaissance sur les grands propriétaires fonciers et notamment les grands propriétaires publics, en étudiant leurs stratégies de gestion de patrimoine, leurs organisations, et plus particulièrement leurs positionnements par rapport aux collectivités.

Cette connaissance permet d'anticiper et d'intégrer ces logiques aux politiques locales, avec la perspective éventuelle de nouer des partenariats le plus en amont possible des projets de territoire.

L'étude propose une vision d'ensemble des grands propriétaires, de leur patrimoine, de leur répartition sur le territoire régional, avec une orientation marquée vers les grands propriétaires publics. La compréhension des stratégies déployées devra permettre aux collectivités de mieux anticiper et d'intégrer ces logiques dans la planification et le développement local.



## Les huit études foncières

1. Les grands propriétaires fonciers en Provence-Alpes-Côte d'Azur
2. Les grands acteurs fonciers et immobiliers
3. La consommation de l'espace littoral
4. La consommation des espaces dans les anciennes zones NB
5. L'évolution des prix du foncier
6. Le bilan et les perspectives des opérations de réhabilitation des centres anciens
7. L'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle
8. La consommation des espaces agricoles NC dans les périmètres des agglomérations

Quels sont les grands acteurs sur le marché foncier ?

Comprendre les logiques d'action des grands propriétaires fonciers pour aider les collectivités dans leur stratégie foncière.





## MÉTHODE UTILISÉE

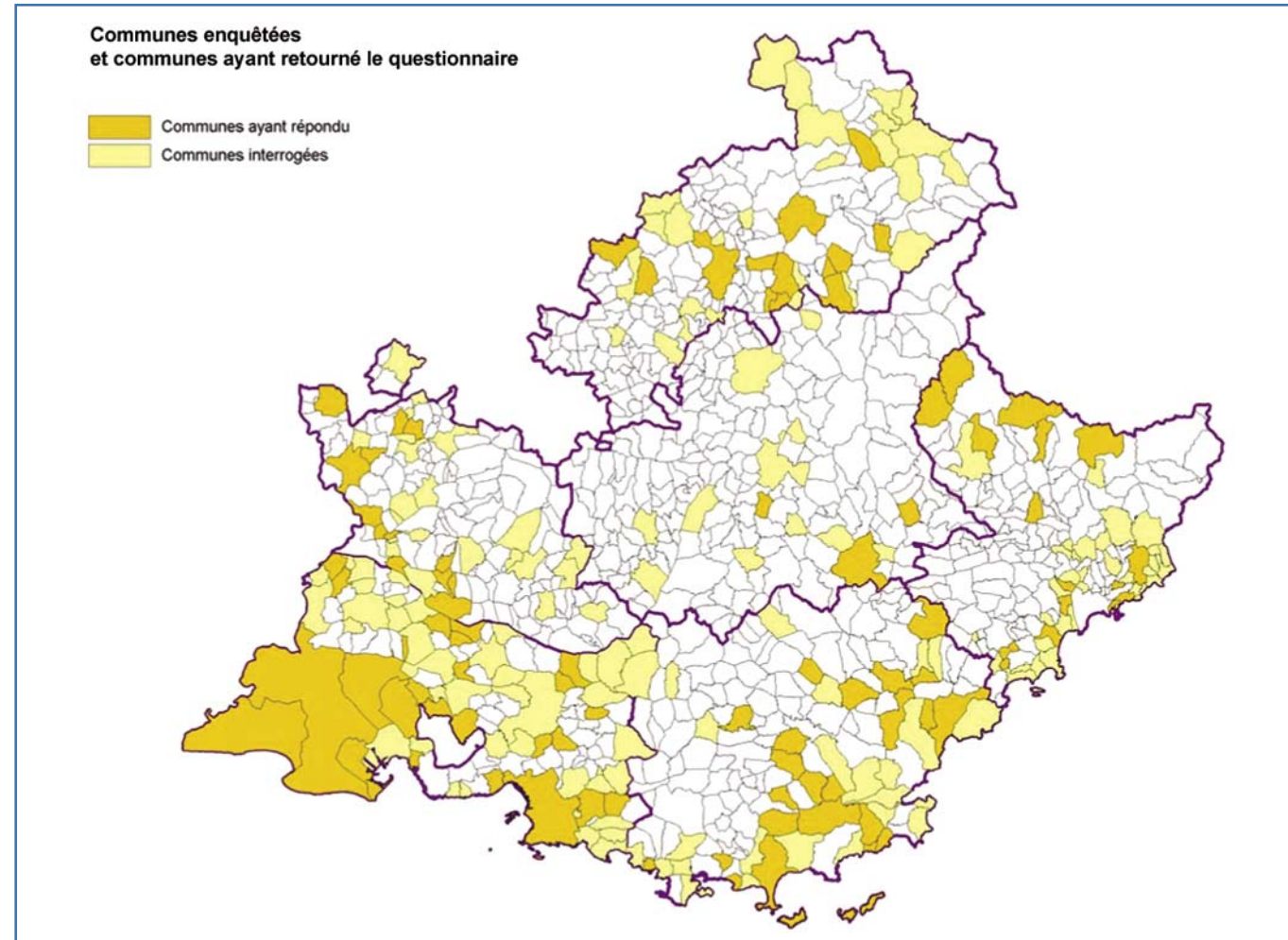
Un inventaire du bâti à partir d'entretiens identifie les grands propriétaires, l'importance et la nature de leur patrimoine. Cette monographie permet de distinguer plusieurs comportements représentatifs de ces grands acteurs fonciers.

Des partis pris méthodologiques ont été retenus pour la définition de «grands propriétaires fonciers» en région PACA.

Sont considérés par l'étude :

- les propriétaires de tenements fonciers de quelques hectares à quelques centaines d'hectares ;
- les propriétaires publics et para-publics, ont été prioritairement ciblés à la demande du comité de pilotage ;
- les propriétaires se distinguent des opérateurs qui ont une activité de production.

L'information a été recueillie par le biais d'une enquête auprès des 250 communes visant à l'identification des acteurs fonciers importants, puis par des séries d'entretiens auprès de ces acteurs visant à évaluer leurs patrimoines et leurs stratégies. Très peu de données chiffrées ont été recueillies.



## UNE TENDANCE DE FOND : LA RATIONALISATION DU PATRIMOINE

Plusieurs types de stratégie de gestion peuvent être adoptés par un grand propriétaire :

- dormante ;
- patrimoniale ;
- stratégie de rationalisation, de valorisation, d'investissement ;
- stratégie financière, environnementale de protection ;
- stratégie de production.

Les problématiques étant communes, la tendance est à l'uniformisation des comportements et des pratiques de valorisation de patrimoine.

Ainsi, l'Etat entend mener une politique immobilière globale et a créé, pour ce faire, l'agence des propriétés immobilières de l'Etat, (APIE). La tendance générale est à la cession de terrains : exemples de GDF, de la mission de réalisation des actifs immobiliers du ministère de la Défense (la MRAI), qui depuis 1990 a pour mission de libérer et vendre ses terrains. RFF mène également une politique de cession de friches ferroviaires mais valorise aussi son patrimoine par l'exploitation d'espaces publicitaires et le développement de réseaux de télécommunication.

## LES LOGIQUES PUBLIQUES D'ÉQUILIBRE ET DE PRÉSERVATION DU TERRITOIRE

Acteur majeur dans ce domaine, le Conservatoire du Littoral a l'ambition à long terme de pouvoir disposer d'un tiers du littoral de la région PACA. Dans cette optique, une réflexion sur les zones prioritaires d'intervention a été menée avec différents partenaires institutionnels comme la SAFER, l'Etat, la Région et les Départements, et a été validée par les institutions régionales.

Autre exemple, le Département des Hautes-Alpes affiche une politique de préservation des sites et de mise en valeur patrimoniale. De plus, le mode de gestion plutôt dormant de certains grands propriétaires engendre aujourd'hui une forme de logique de protection « involontaire » de certains territoires sensibles : domaines forestiers, camps militaires ou grandes propriétés religieuses ou hospitalières par exemple.

## UN POSITIONNEMENT DES COLLECTIVITÉS À AFFIRMER

Les collectivités doivent se repositionner de manière stratégique par rapport aux grands propriétaires afin de jouer un rôle préventif par des actions d'observation, de connaissance, de consultation et de mise en place de conventions intégrant les spécificités des deux parties. Leur investissement financier doit être à la hauteur de l'influence qu'elles entendent avoir notamment dans le domaine de l'habitat.

## UN PARTENARIAT GRANDS PROPRIÉTAIRES/COLLECTIVITÉS À DÉVELOPPER

Il s'agit d'éviter les situations de blocage en identifiant les raisons d'un foncier « dormant » et d'adapter la stratégie de la collectivité en fonction des situations suivantes :

- le propriétaire a (ou aura) besoin de terrains pour son activité. Dans ce cas, la collectivité ne peut avoir de projets sur le terrain que si elle réussit à organiser des échanges fonciers à une échelle qui dépasse le local ;
- le propriétaire n'a pas d'intérêt stratégique sur le terrain, mais pour des raisons techniques, politiques ou de sommeil administratif, il ne cherche pas à rentrer en contact avec la collectivité. Dans ce cas la collectivité doit mettre en avant les besoins communaux appuyés sur un projet de territoire et utiliser le cas échéant des outils coercitifs type droit de préemption, emplacements réservés, tant que les négociations ne sont pas ouvertes ;
- le grand propriétaire et la collectivité ont ouvert des négociations mais celles-ci sont bloquées à cause de l'évaluation des terrains et/ou la recherche de financements. Ce cas de figure classique connaît des solutions qui passent par le portage foncier et la répartition des charges foncières entre les parties (droits à la constructibilité, financement des équipements publics, proposition d'incitations fiscales).

Suite à la négociation, ce partenariat grands propriétaires/collectivités doit se conforter dans le cadre d'un projet d'aménagement afin d'établir une concertation technique et politique étroite et suivie. Il s'agit de définir avant tout un cadre d'échanges, de partenariat que ce soit par conventions, protocoles, contrats d'objectifs.

## LA RÉGION ET L'ETAT EN TANT QU'APPUI D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE GLOBALE

Ces deux acteurs sont sollicités pour :

- la subvention de projets fonciers dans le cadre d'opérations urbaines ;
- l'aide aux communes ou aux EPCI dans la production de terrains aménagés ;
- une intervention auprès des logeurs sociaux (formation du personnel et actionnariat des collectivités territoriales) ;
- l'établissement de cadres pour des opérations de partenariat public/privé ;
- la création d'un observatoire foncier et d'une agence de régulation pour la transparence des marchés, avec une première priorité donnée à l'observation des loyers sociaux et libres ;
- l'établissement d'un comité de pilotage et d'un groupe de travail et de suivi.

## LES GRANDS PROPRIÉTAIRES FONCIERS PUBLICS

### L'ÉTAT MILITAIRE

	04	05	06	13	83	84	Total
Armée de l'air	193 ha	1,4 ha	83 ha	2 591 ha	1,9 ha	492 ha	3 364 ha
Armée de terre	1 313 ha	241 ha	188 ha	2 294 ha	36 022 ha	524 ha	40 584 ha
Marine	1,6 ha		11 ha	118 ha	412 ha		4 254 ha
Délégation Générale pour l'Armement	3,4 ha	0,9 ha		1 569 ha	21 ha	100 ha	1 695 ha
Caisse Nationale Militaire de Sécurité Sociale					4,7 ha		4,7 ha
Gendarmerie Nationale	5,9 ha	10 ha	17 ha	30 ha	18 ha	15 ha	98 ha
Service à Compétence National DCN					43 ha		43 ha
Service des Essences des Armées	0,3 ha			13 ha			14 ha
Service de Santé des Armées			0,2 ha	13 ha	20 ha		34 ha
Direction de la Fonction Militaire et du Personnel Civil Action Sociale		2,4 ha	17 ha		31 ha		51 ha
Direction de la Mémoire, du Patrimoine et des Archives Bureau du Logement	1,1 ha	1,3 ha	0,9 ha	13 ha	7,9 ha	1,6 ha	26 ha