

Ministère de l'Ecologie, de l'Energie,
du Développement Durable et de l'Aménagement des Territoires

Convention de subvention
Référéncée CON – année 2009 – L.10-0006678

Programme Liteau III

Propriété, conflits et dynamiques foncières sur le littoral :
les grands domaines et le camping-caravaning sur parcelles privées
(PROCODYF)

Rapport final

Novembre 2012

Clotilde Buhot, Yann Gérard, Johan Vincent, Catherine Herrera, Sylvie
Duvillard, Frédéric Rousseaux, Elise Turquin, Marion Bizien, Vincent Renard,
Céline Tritz



Conservatoire
du littoral

ADEF
Recherche

Association des études foncières
7 avenue de la république - 75011 Paris
www.edef.org

Ont participé à ce programme de recherche :

*Clotilde Buhot
Yann Gérard
Vincent Renard*

The logo for ADEF Recherche features the word "ADEF" in a large, bold, black sans-serif font. A horizontal line is positioned below the letters "E" and "F". The word "Recherche" is written in a smaller, green, sans-serif font directly below this line.

*Frédéric Rousseaux
Marion Bizien
Hélène Lumeau*

The logo for LIENS Littoral Environnement et Sociétés consists of a circular emblem on the left, divided vertically into a blue left half and a green right half, with a white stylized shape resembling a coastline or a path. To the right of the emblem, the word "LIENS" is written vertically in a bold, black, sans-serif font. Below "LIENS", the text "Littoral Environnement et Sociétés" is written in a smaller, black, sans-serif font.

*Sylvie Duvillard
Catherine Herrera
Elise Turquin
Céline Tritz*

The logo for Pacte territoires features a stylized orange mountain range icon above the word "Pacte" in a bold, black, sans-serif font. Below "Pacte", the word "territoires" is written in a smaller, black, sans-serif font.

*Caroline Cossais
Louis Brigand*

The logo for Géomer UMR 6554 et FR 2195 includes a stylized graphic on the left composed of several horizontal lines of varying lengths and a red curved line. To the right of the graphic, the word "Géomer" is written in a bold, black, sans-serif font. Below "Géomer", the text "UMR 6554 et FR 2195" is written in a smaller, black, sans-serif font.

Johan Vincent

Sommaire

Introduction.....	7
Première partie - Propriétaires, gouvernance foncière et espace littoral	9
Deuxième partie - Sources et méthodes : échantillonnage, typologie et entretiens.....	24
Troisième partie - Résultats	40
Quatrième partie - Système foncier local et acteurs multi-casquettes	77
Conclusion	85

Introduction

L'espace littoral est caractérisé par des tensions foncières exacerbées, issues d'une attractivité paradoxale. En effet, le littoral est à la fois un lieu d'agglomération urbaine croissante des habitants, à l'échelle de la France et du Monde, et un espace privilégié de préservation des espaces de nature, recherché pour ses qualités environnementales et paysagères, en opposition avec le phénomène de concentration urbaine.

En France, la loi Littoral (1986) témoigne bien de cette ambiguïté, entre mise en valeur et protection. Dans ce cadre, garantir l'accès au littoral devient un enjeu de société.

S'interroger sur les questions foncières apparaît dès lors comme une façon légitime d'aborder les dynamiques et la gouvernance des espaces littoraux. En effet, loin de se réduire à des questions de marchés « purs et parfaits », les questions foncières renvoient à des choix tant politiques que sociétaux, autrement dit à des jeux d'acteurs complexes, qu'il convient d'appréhender. Or force est de constater que la dimension foncière des problématiques littorales est peu abordée directement (Buhot et *al.*, 2009).

Si on peut le déplorer, on constatera que c'est l'ensemble de la recherche sur les questions foncières, un temps alimenté par la problématique polémique de la rente foncière, qui est en veille depuis 30 ans en France (Buhot, 2012). La hausse historique des prix depuis la fin des années 1990 a toutefois tendance à relancer l'intérêt des praticiens, comme des chercheurs, pour le foncier, et son partenaire : l'immobilier.

L'entrée foncière est donc privilégiée dans ce projet, dans l'optique d'apporter des éléments de compréhension des politiques publiques sur le littoral. Plus précisément, la propriété foncière, qui constitue une clef d'analyse des territoires et un point central d'achoppement des politiques d'aménagement (Krueckeberg, 1995), sera notre point de départ.

La propriété foncière ne doit pas être, ici, considérée comme une évidence ou un donné. Elle relève d'une construction, historique et sociale, accordant au propriétaire des prérogatives plus ou moins importantes selon l'époque et le lieu considéré (Ruegg, 2000). Et si le droit cadre formellement les prérogatives des propriétaires, rien n'indique, bien au contraire, que ces derniers s'y conforment. L'idée d'un droit absolu, « inviolable et sacré » (adef, 1989), est en effet bien ancrée dans la société française. Or les marges d'action des propriétaires sont aussi liées au comportement des autres acteurs, publics comme privés. Pourtant, les propriétaires semblent absents des décisions publiques. Les registres mis à la disposition des habitants lors des enquêtes publiques dans le cadre de tel ou tel projet d'aménagement ou changement de document de planification en font des acteurs intervenant en aval de la décision, dont l'avis reste consultatif. Telle serait la propriété : à la fois individuelle et absolue ; et soumise au joug de la puissance publique. Nous voudrions montrer comment, plus finement, se joue la place de la propriété dans la gouvernance du littoral.

De fait, les propriétaires sont, en tant que tels, absents des analyses sur la gouvernance foncière (Buhot, 2012), alors même que les auteurs rappellent le rôle essentiel du triptyque propriétaires/opérateurs/élus, en la matière (Renard, 1980). Les propriétaires privés restent donc encore aujourd'hui en marge des études en dépit - ou peut-être en raison - de leur nombre (90 millions de comptes de propriétaires en France selon J. Comby et V. Renard, 1996). Pourtant, l'appropriation de l'espace a une position centrale dans les préoccupations des territoires. Les dysfonctionnements socio-spatiaux et environnementaux, la hausse des conflits ou encore l'impuissance politique à faire face à ces nouveaux inputs territoriaux, incitent à porter une attention particulière à la propriété privée. Or, si les élus constituent un des groupes d'acteurs parmi les mieux étudiés, bénéficiant d'analyses qui ne sont d'ailleurs pas

spécifiquement centrées sur les questions foncières, certains professionnels (opérateurs, promoteurs voire aménageurs) ont pu faire l'objet de travaux (Granelle, 1998 ou Vilmin, 1999).

Ces premières réflexions nous conduisent à poser la question du cadre théorique et méthodologique d'appréhension des propriétaires et de leur place dans la gouvernance foncière. Comment agissent-ils ? Leurs prérogatives de propriétaires, cadrées par le droit en théorie, leur donnent-elles un pouvoir absolu ? Quelles interactions avec les autres acteurs ?

Derrière ce cadrage se pose directement la question non seulement du champ de l'étude : quels propriétaires feront l'objet de l'analyse ? Et des outils d'investigation mobilisés : comment repérer les propriétaires ? Comment et quelles informations recueillir ? Plusieurs types de sources existent : sur l'occupation des sols (données satellites ou photos aériennes), sur les marchés (bases de données des Notaires, des Safer, des services fiscaux, etc.), la réalisation d'entretiens, ou la production de questionnaires d'enquête, etc. Ces options sont examinées dans une deuxième partie. On notera que l'enjeu est notamment de favoriser une approche permettant de tirer d'analyses localisées des enseignements globaux. La question de l'échantillonnage est donc importante dans ce cadre.

Nous présentons ensuite les résultats produits sur chacun des terrains étudiés, en fonction des propriétaires interrogés (3^{ème} partie) avant d'en proposer une synthèse (4^{ème} partie).

Première partie - Propriétaires, gouvernance foncière et espace littoral

Le littoral apparaît comme un espace d'élection pour s'interroger sur les questions foncières. La création, unique en son genre, d'un établissement public de l'Etat (le Conservatoire du littoral) en 1975 dédié à l'action foncière sur cet espace spécifique témoigne en soi de l'importance des tensions existant sur le littoral. Et ce... depuis bientôt 40 ans, et au-delà des cycles (et donc des phases de baisse) des marchés fonciers et immobiliers.

Pourtant, les recherches sur le foncier, en veille depuis 30 ans en France, sont encore moins présentes sur le littoral. C'est pourquoi nous pensons que l'entrée foncière, qui bénéficie d'un certain regain d'intérêt à la faveur d'une hausse historique des prix, se justifie largement.

Pour cela, nous proposons de partir de la propriété foncière, qui constitue une clef d'analyse des territoires et un point central d'achoppement des politiques d'aménagement (Krueckeberg, 1995) (1). L'enjeu est de repositionner la place de la propriété et des propriétaires au sein de la gouvernance foncière. Pour cela, nous proposons d'utiliser comme grille de lecture le système foncier local (2). Enfin, nous proposons d'appliquer cette grille sur l'espace littoral en concentrant nos efforts sur deux formes de propriété : les parcelles privées campées et les grandes propriétés (3).

1. La propriété foncière, une clef d'analyse des territoires¹

La complexité des enjeux spatiaux contemporains positionne l'appropriation de l'espace au centre des préoccupations des territoires. Les dysfonctionnements socio-spatiaux et environnementaux, la hausse des conflits ou encore l'impuissance politique à faire face à ces nouveaux inputs territoriaux focalisent notamment l'attention sur la propriété privée. Cette dernière, en effet, apparaît comme le dénominateur commun des analyses dénonçant l'excès de pouvoir apparent de ce droit sur le devenir des espaces (Mériaudeau, 1985 ; Granelle et al., 1988 ; Duvillard, 2001).

Pour autant, aussi étrange que cela puisse paraître, les recherches sur cette thématique semblent rester en marge, du moins en France. Plus de vingt ans après la parution d'un recueil de textes pluridisciplinaires, édité par l'adef, faisant déjà état du caractère complexe de ce droit appliqué sur du foncier (adef, 1989), peu de recherches, à quelques exceptions près², ont été engagées sur cette question de l'appropriation du sol et la validité des droits y afférant.

Ce constat soulève la question de la définition de la propriété foncière. Selon J. Comby (2002), elle se caractérise par « *la propriété d'un droit sur un espace, en concurrence avec d'autres droits que celui du propriétaire* ». Elle met alors en synergie deux droits antonymiques, le droit privé et le droit public, autour de la possession de l'espace. L'approche « unitaire » du droit civiliste de la propriété du sol, fortement imprégnée par ce que J. Comby appelle un « mysticisme » construit autour du caractère d'absolutisme, est rendue complexe par la supposition de droits publics conditionnant les modalités d'appropriations de l'espace. Or cette conception juridique fondée sur le dualisme droit privé/droit public, appropriation du sol/appropriation de l'espace, a du mal à s'intégrer aux nouvelles exigences spatiales.

¹ Cette partie est issue de la thèse en cours de Catherine Herrera, *La ressource foncière territoriale, pour une nouvelle modalité de gouvernance foncière*, au laboratoire PACTE de l'Université de Grenoble.

² Notamment les études menées par J. Comby, économiste-urbaniste, et celles d'E. Le Roy, anthropologue du droit.

Les recherches contemporaines, notamment en géographie, montrent bien une évolution perceptible dans la représentation de l'espace. Compris dans un premier temps comme l'« étendue support » d'une société moderne, l'espace, avec la contemporanéité, s'impose désormais comme une « *dimension de la société* » (Lussault, 2009), une clef de lecture privilégiée des nouvelles ambitions sociales inscrites dans l'évolution du capitalisme (Lussault, 2009 ; Harvey, 2006). L'espace n'apparaît plus seulement comme le support des ressources potentielles, mais s'impose désormais, lui-même, comme une ressource pour les territoires. Cette mutation dans la perception de l'espace entraîne alors une certaine confusion entre les modalités d'accès à l'espace et celle de l'accès à la ressource, le premier conditionnant le second par l'importance prise par la propriété privée (Ostrom, 1990) ; expliquant alors ce nouveau besoin de réinterroger les paradigmes fondateurs du droit de propriété qui apparaît comme l'élément clef des modalités d'appropriation de l'espace.

Les études sur la propriété montrent une évolution dans la perception et le rôle de ce droit au sein des institutions sociales, à l'image des cadres d'analyses mobilisés pour comprendre et en justifier les assises. Intéressant d'abord la philosophie politique et le droit, en Europe dans un premier temps puis aux Etats-Unis dans la deuxième moitié du 20^e siècle, il va s'affirmer comme un « droit naturel » légitimant l'avènement d'un nouvel ordre social lors de la Révolution française, en associant l'idée de liberté à celui de propriété.

En permettant de « transformer » les choses en biens appropriables, ce droit particulier va être saisi par l'économie anglo-saxonne pour théoriser les principes d'une économie des droits de propriété organisée à l'origine selon trois axes mais qui va rapidement se recentrer sur la première approche : l'allocation des ressources, l'organisation du système de droit de propriété et l'émergence du pluralisme juridique sur ce droit (Cole et Ostrom, 2012).

La montée d'une conscience environnementale contrainte par l'idée d'une crise écologique majeure, l'ampleur des dysfonctionnements socio-spatiaux et l'impuissance des politiques à agir sur ces questions, orientent désormais les réflexions non pas tant sur le droit lui-même, que sur la manière dont il est reçu, ce qu'il sous-tend et la façon dont il est inséré dans les sociétés. Complexifiant son approche, les recherches remettent en avant le sens politique porté par ce droit. Et à ce titre, elles ouvrent la voie à de nouvelles approches pluridisciplinaires, où la géographie, la sociologie et la science politique, sans exclure les disciplines précédentes, sont invitées à réinterroger ce droit sur le mode de la complexité et de la pluralité.

Paradoxalement, l'évolution du droit de propriété dans les pays du nord recoupe aujourd'hui les analyses foncières menées dans les pays du sud ; notamment sur le continent africain, où la propriété foncière avait déjà confirmé son caractère de « *fait social total* »³ et le besoin d'approches pluridisciplinaires pour coller aux réalités et aux affects engendrés par les usages multiples de l'espace (Le Roy et al., 1996 ; Le Roy, 2011a ; Merlet, 2010).

³ Cité par Le Roy (2011a). Il fait référence à Marcel Mauss, qui élabore ce concept dans son *Essai sur le don. Forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques*. M. Mauss considère que par essence, un « fait social » est pluridimensionnel et qu'il ne peut être réduit à une ou deux dimensions.

1.1. D'un droit unitaire de la propriété à un droit pluriel de la propriété ?

Les approches historiques, aménagistes et juridiques ont révélé que les deux systèmes juridiques opérant dans le monde occidental⁴ ont en commun le principe d'avoir institué un droit de propriété répondant aux attentes, et surtout aux intérêts de la classe dominante des sociétés d'où ils émergeaient. Avec pour justification première, la référence au concept de « droit naturel »⁵ développée notamment par John Locke. Si l'objectif recherché dans les deux cas, était bien d'en finir avec le féodalisme, en conférant à l'individu et non à la société, les droits constituant la base de la vie en commun ; l'intérêt sous-jacent était lui d'instaurer un nouvel ordre social. Pour les colons anglais s'installant en Amérique, ils devaient asseoir une domination sur les propriétés indiennes par la possession ; alors que pour les révolutionnaires français majoritairement ancrés dans la bourgeoisie, il fallait s'émanciper des privilèges sociaux et fiscaux détenus par la classe nobiliaire pour s'inscrire pleinement dans la logique capitaliste naissante (Comby, 1989 ; Koubi, 1990 ; Krueckeberg, 1995 ; Le Roy, 1999). Pour autant, sur les deux espaces cités, l'application du droit de propriété sur l'objet foncier s'est établie sur la notion d'usage de la terre ainsi que sur sa valeur sociale⁶, limitant ainsi les visées spéculatives individuelles. Les sociétés sont encore inscrites dans une ruralité où les marchés fonciers sont quasi atones et où la production agricole et la valeur identitaire s'imposent comme garant des espaces et de la société (Mendras, 1967).

Les recherches sur les mutations du monde agricole vont montrer comment le droit de propriété, en inscrivant la terre dans un processus marchand, va changer les fondements de la relation de l'homme avec son espace.

Avec l'avènement des révolutions industrielles, l'espace garde toujours une visée productiviste, mais les mondes agricoles vont évoluer rapidement sous les effets de changements volontaristes, privilégiant une agriculture capitaliste, plus individualiste, porteuse de nouveaux acteurs et capitaux issus des mondes urbains, imposant un nouveau regard sur les espaces (Guigou, 1982 ; Devienne et *al.*, 2005 ; Hervieu et Viard, 2001). La terre n'apparaît plus seulement comme un facteur de production, un espace-ressource de biens environnementaux ou un cadre de vie mais devient également un actif financier individuel ou un patrimoine dont la plus-value se mesure à l'aune de l'attractivité des territoires (Gumuchian et Pecqueur, 2007).

Les évolutions successives du capitalisme, en changeant la nature du droit de propriété, ont changé les rapports de force présents sur l'espace. En devenant un moyen de réaliser un profit ou de dégager un revenu, la propriété foncière instaure *in fine* ce que Krueckeberg nomme un « droit au profit » individuel sur l'espace.

Le propriétaire foncier impose de facto une représentation individualiste de son espace approprié même si elle apparaît parfois comme contradictoire aux droits d'affectation des usages du sol porté par les collectivités. La propriété foncière acquiert un nouveau pouvoir qui ne tient pas tant à la relation exclusive d'un individu à son objet, mais bien à la capacité d'imposer cette relation univoque sur cet objet aux autres acteurs intervenant sur l'espace (Krueckeberg, 1995 ; Ruegg, 2008).

⁴ Le droit de propriété privée se décline, dans le monde occidental, selon deux acceptions trouvant leur origine dans deux systèmes juridiques fortement historicisés, le « Code Civil » et la « Common Law » (Anglo-saxons). Le premier d'inspiration législative, le second d'origine jurisprudentielle.

⁵ Ensemble des droits issus de la nature de l'homme.

⁶ Culturel et régime théocratique pour les colons anglais (Protestants). Culturel et politique (Censitaire) en France.

Or la recherche de profits individuels peut conduire les propriétaires fonciers à privilégier et à maximiser l'intérêt individuel, parfois à l'encontre des intérêts territoriaux⁷. Et cette déconnexion pose aujourd'hui la question du choix et/ou du maintien des ressources envisagées comme mode de développement des territoires. Autrement dit, le droit d'usage ou de profit d'un propriétaire révèle avant tout le caractère pluriel et contradictoire de la propriété foncière, cumulant intérêt individuel, par le droit privé, et intérêt général, par le droit public s'exerçant sur l'espace qu'elle contraint. Et soulève surtout les limites d'intervention du droit public face à un droit privé auréolé par son référencement aux droits naturels de l'homme rendus inaliénables par les constitutions... La question sous-jacente posée, est de savoir si finalement les droits de pleine propriété sont toujours d'actualité aujourd'hui.

Aux Etats-Unis, la philosophie politique va se saisir de cette contradiction générée par la propriété privée et sera l'objet d'une vive controverse entre le mouvement « libertarien »⁸, proche de la doctrine du « jusnaturalisme » et le mouvement « égalitariste »⁹. Le premier proclamant les vertus d'une propriété privée absolue dans l'organisation des rapports sociaux en rejetant toute forme d'interventionnisme de l'Etat, le second en affirmant la nécessité d'une approche libérale « égalitaire » avec un interventionnisme étatique ciblé pour rétablir « une égalité des chances », sans forcément supprimer les inégalités si tous les protagonistes augmentent leurs intérêts (Alexander, 2011). Issu du mouvement égalitariste, J. Christman propose de mettre fin au mythe de la propriété absolue en opérant une hiérarchisation des droits et en privilégiant plutôt « les droits d'usage » aux « droits au profit » pour s'inscrire dans une société plus égalitaire. Allant jusqu'à préconiser une dissociation radicale dans la distribution des droits de propriété, en opérant une forme de socialisation des terres aux bénéfices des collectivités en charge des espaces, et le maintien des droits d'usages sous le système privatif. Une idée finalement pas si éloignée de celle réclamant une maîtrise publique foncière et instituant des droits d'usages privatifs sous la forme contractuelle.

1.2. La nécessaire gouvernance

Le 21^e siècle s'ouvre sur une ère de complexité, affirmant la nécessité de bousculer les fondements institutionnels qui régissaient l'organisation des rapports sociaux autour de l'appropriation des ressources. Cette nécessité ne doit pas se traduire par l'éviction d'un mode pour un autre. Les recherches empiriques montrent qu'il existe dans le monde une pluralité de modes d'appropriation comme une diversité dans la façon de les utiliser (Cole et Ostrom, 2012 ; Le Roy, 2011a). Ainsi, le droit de propriété privée peut également être perçu comme un contre-pouvoir pouvant légitimer un intérêt individuel en cherchant à révéler la faiblesse de l'intérêt général engagé par la puissance publique au regard des enjeux locaux : inadéquation des projets territoriaux, conflits d'intérêts, etc. (Falque et al., 2008). Mais cette fonction s'inscrit dans le cadre d'analyse juridico-économique construit pour appréhender et formaliser l'appropriation de l'espace. Il met en résonance deux institutions, publique et privée, qui doivent se comprendre comme une articulation, pour créer ce que Raffestin nomme un « *équilibre dynamique des territoires* » (Raffestin, 1983). Les approches

⁷ Compris ici comme un espace institutionnel, c'est-à-dire qui s'identifie par son appartenance à un ensemble de règles, de normes ou de lois. Il peut être de nature législative, contractuel ou une simple représentation.

⁸ Initié par R. Nozick. Ce courant ultralibéraliste prône pour un droit absolu de la propriété privée. S'oppose à toute forme d'interventionnisme étatique sur ce droit, y compris les prélèvements de taxes ou d'impôts.

⁹ Initié par J. Rawls, il sera à l'origine de la théorie de la justice avec la parution de son œuvre éponyme en 1971. D'inspiration libérale et contractualiste.

pluridisciplinaires en France et dans le monde anglo-saxons ont d'ailleurs montré depuis longtemps que l'appropriation du sol, même et peut-être surtout, sous sa forme privative, ne peut s'extraire d'un interventionnisme plus ou moins marqué des institutions publiques en charge de l'espace (Granelle et *al.*, 1988 ; Koubi, 1990 ; Comby, 2010).

La question soulevée est alors plutôt de savoir comment organiser ces deux institutions de régulation pour répondre aux nouveaux problèmes posés. Et seront-ils suffisants ?

L'idée de la troisième voie suggérée par la théorie des communs élaborée par E. Ostrom s'inscrit dans cette démarche puisqu'elle n'oppose pas les systèmes de régulations existants mais cherche à en montrer les limites respectives dans une perspective de complémentarité. Dans cette approche issue de la nouvelle économie institutionnelle¹⁰, la propriété privée n'apparaît pas comme un facteur limitant à la définition d'un intérêt général lorsqu'elle s'inscrit dans un système de règles visant une action collective acceptée. Comme les pouvoirs publics ne sont pas un obstacle à l'intérêt privé lorsqu'ils s'insèrent dans d'un agencement social reconnu localement (Ostrom, 1990 ; Ostrom et *al.*, 1994 ; Hess et Ostrom, 2006). Cette approche préconise avant tout de sortir des cadres habituels de pensées, trop cloisonnées pour appréhender « les complexités » des enjeux contemporains. La démarche empirique est donc au cœur de l'élaboration de la théorie des biens communs. L'analyse des formes de gouvernance économique développées autour de ces biens s'appuie sur deux paramètres largement sous-estimés dans l'élaboration des politiques de régulation : la capacité des acteurs à s'auto-organiser et la prise en compte de l'emboîtement des niveaux d'analyses. E. Ostrom insiste sur le pluralisme inhérent à cette forme de gestion des « *Commons* », car les règles construites en réponse à un problème concret ne peuvent émerger que du contexte local, avec des acteurs locaux s'inscrivant tous dans une réalité plus générale (Ostrom, 1990 ; Ostrom et *al.* 1994 ; Hess et Ostrom, 2006 ; Cole et Ostrom, 2012).

Même constat chez E. Le Roy qui dans son dernier ouvrage présente une *anthropologie des régimes d'appropriation foncière* (2011a) fondé sur de nombreuses recherches empiriques, révélant la richesse des modes de propriété existant autour de l'objet foncier. Une réalité juridique élaborée sur le mode du pluralisme, sachant combiner les composantes endogènes avec les réalités exogènes dans une idée de continuum, plus que d'exclusion. Il propose un cadre d'analyse juridico-économique, la *Théorie des maîtrises foncières*, inspiré d'E. Ostrom, mais insistant davantage sur le caractère juridique de la propriété. Les travaux de O. et C. Barrière (2001) complètent cette dernière approche en insistant davantage sur l'accès à la ressource et seront à l'origine de la *Théorie des maîtrises fruitières*.

Ces dernières analyses ne cherchent pas à remettre en cause les acquis en provenance des théories élaborées sur cette question de la propriété, ni rejeter les systèmes organisationnels qui se sont arrangés autour de la gestion des ressources, mais bien d'en proposer une approche plus complexe basée sur des recherches empiriques et en hybridant les champs d'analyses disciplinaires. L'objectif est bien alors de répondre aux nouvelles exigences spatiales en construisant un cadre d'analyse adapté à la ressource, à la société et à l'espace concerné. La notion de gouvernance est alors envisagée comme un moyen de dépasser les limites des approches juridiques et économiques portées par le droit de propriété.

De cette revue de bibliographie consacrée à la propriété, nous retiendrons trois enseignements méthodologiques pour notre programme :

1/ La propriété n'est pas un droit naturel. Elle est codifiée et connaît des formes plus ou moins absolues.

¹⁰ Courant économique américain s'intéressant au rôle joué par les institutions (ensembles de règles et de normes) dans la coordination économique. Il donnera naissance à de nombreuses écoles et théories parfois contradictoires.

2/ C'est de la conception unitaire, exclusive et absolue de la propriété privée que découle une opposition structurelle entre les propriétaires et la puissance publique ; la propriété devenant même, pour rejoindre Krueckeberg (1995), la clef de l'aménagement.

3/ C'est par la description fine de l'action de chacun des acteurs que l'on peut comprendre la place de la propriété et plus globalement des dynamiques d'appropriation foncière (qui peuvent être plus ou moins intenses) dans la gouvernance des territoires, comme nous l'enseignent les travaux d'E. Le Roy (2011) et d'E. Ostrom (1990).

2. Le propriétaire au cœur de la gouvernance

Partir des acteurs implique dans notre approche de leur conférer une certaine liberté d'action. Si le champ de leurs possibilités est contraint par le contexte dans lequel ils évoluent, ils sont également producteurs de leur espace ; de leur territoire si on se réfère aux acteurs territorialisés tels que décrits par Grasset, Gumuchian, Lajarge et Roux (2003).

On rappellera que les propriétaires occupent dans ce cadre une place essentielle au sein de la gouvernance foncière.

2.1. Le propriétaire, ce célèbre inconnu

Nous utilisons ici le terme de gouvernance pour désigner des modes d'action publique dont on émet l'hypothèse qu'ils sont en cours de mutation. Ils laissent en effet davantage de place aujourd'hui aux acteurs locaux et au privé, par opposition à une période antérieure (avant les années 1990 en France) où c'est une logique centralisée et publique qui prévalait dans la décision. Les lois de décentralisation du début des années 1980 marquent ici un tournant autant symbolique que pratique. Les acteurs locaux étaient davantage soumis à ces décisions, alors qu'aujourd'hui ils les discutent davantage, quant ils n'en sont pas à l'origine, et le secteur privé y est mieux associé (Gaudin, 2002).

Or les propriétaires sont, en tant que tels, absents des analyses sur la gouvernance foncière (Buhot, 2012), alors même que les auteurs rappellent le rôle essentiel du triptyque propriétaires/opérateurs/élus, en la matière (Renard, 1980). Les élus sont le groupe probablement le mieux étudié, bénéficiant d'analyses qui ne sont d'ailleurs pas spécifiquement centrées sur les questions foncières (cf. Jouve et Lefevbre, 1999 ou Gaudin, 1995 par exemple). Les opérateurs font également l'objet de travaux (voir Granelle, 1998 ou Nappi-Choulet, 2010 pour la promotion ; et Vilmin, 1999 pour les aménageurs par exemple) même si les recherches sont probablement moins développées à leur sujet. Leur relative accessibilité et leur besoin de communication en fait un groupe assez visible (quoiqu'évidemment hétérogène).

Paradoxalement, les propriétaires privés restent donc en marge des études en dépit – ou peut-être en raison - de leur nombre (90 millions de comptes de propriétaires en France selon J. Comby et Renard, 1996). Et ce, alors même que les politiques d'aménagement se heurtent fréquemment au comportement des propriétaires, qu'on suppose souvent, par défaut, emprunt d'un certain mécanisme. Il suffit pour s'en convaincre de penser à l'échec des politiques d'ouverture de terrains à l'urbanisation, qui se heurte à des phénomènes de rétention ou d'anticipation de la part des propriétaires... dont une partie n'a peut-être d'ailleurs tout simplement pas besoin de vendre.

La gouvernance (et ses dérivés tels que la Gestion Intégrée de la Zone Côtière sur le littoral), permet en définitive de réfléchir à la façon dont sont prises les décisions en matière de

politiques foncières et comment les propriétaires fonciers sont intégrés dans ce cadre. Participent-ils à la gouvernance locale ou bien en sont-ils exclus ? Les propriétaires privés sont-ils tous égaux quant à leur intégration au processus de décisions (on pense ici particulièrement à la consultation liée au zonage).

2.2. Une approche systémique de la gouvernance foncière

Si les questions foncières sont abordées par différentes disciplines à travers les analyses de la formation des prix (Geniaux et Napoléone, 2005 ; Cavailhès et Joly, 2006 ; Thisse, 2007 ; Bourillon et Vivier, 2012 ; ou encore Aveline, 2005), l'économie reste souvent la principale source de réflexions. Toutefois, d'autres disciplines se sont penchées sur le foncier, insistant chacune sur une dimension particulière de la question. Parmi les plus fécondes, figurent d'une part les approches s'intéressant aux logiques d'appropriation, qui donnent une place importante aux aspects anthropologiques (Le Roy, 2012 ; Ostrom, 1990 ; Ruegg, 2000 ; Madjarian, 1991), et d'autre part les problèmes d'urbanisme liés à la propriété, qui privilégient des approches en terme d'aménagement et de droit (Jacobs, 2004 ; Christman, 1994 ; Krueckeberg, 1995 ; Hostiou, 2011).

Il en ressort que la « *La propriété ne peut être saisie comme un phénomène unidimensionnel, juridique ou économique* » (Madjarian, 1991) ; autrement dit, les dynamiques d'appropriation foncière sont multidimensionnelles ; ce qui n'a finalement rien d'étonnant pour une production sociale (ce qu'est le foncier, et ce qui le distingue du sol physique). Pour les aborder dans toute leur complexité et donner à voir les dynamiques de la gouvernance foncière, nous faisons le choix de privilégier une approche systémique. Celle-ci s'impose en effet comme un outil permettant de traiter les dynamiques d'appropriation foncière dans toute leur complexité.

En effet, l'analyse systémique est une méthode qui convient particulièrement pour décrire les phénomènes complexes, caractérisés par la multiplicité des acteurs et leurs interdépendances (Crozier et Friedberg, 1977 ; Morin, 2004, Maby, 2000). C'est la méthode utilisée par T. Vilmin (1999) pour analyser le système de l'aménagement urbain en France. L'idée est qu'on ne peut saisir dans leur intégralité « les mécanismes d'action de chaque acteur pouvant agir dans le système. Il reste(ra) des boîtes noires. Ce concept de la "boîte noire" permet d'aller plus vite à la compréhension globale sans être arrêté par l'insuffisance temporaire de l'analyse. Il permet de se situer au niveau optimal d'explication compte tenu des moyens d'investigation disponibles à un moment donné » (Vilmin, 1999).

Le système foncier local peut alors être conçu comme un agencement de "boîtes noires", dans lequel chacune des "boîtes noires" conserve sa part de mystère. Le recours au « système » permettant toutefois de rendre le tout plus intelligible.

L'objectif du système foncier local est l'appropriation foncière. L'appropriation foncière doit être comprise dans le double-sens proposé par Le Roy (2011) : « *comme réservation à un usage et selon une fonctionnalité plus ou moins développée et l'appropriation comme réservation à un usager plus ou moins exclusive et absolue* ». Cette appropriation est certes cadrée par le droit, le politique que l'économique, ainsi que le rappelle Renard (2003). Mais il serait ici limité de ne se référer qu'à ce cadre pour spécifier les modes de régulation du système foncier local. En effet, à titre d'exemple, on notera que si la législation va dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain et de la densité, il est évident que les acteurs locaux ne partagent pas nécessairement cet objectif. En fait, il n'est pas certain qu'un régulateur soit toujours très aisé à identifier.

On peut émettre l'hypothèse que lorsqu'existe un projet de territoire bien identifié et partagé, un groupe local dominant peut être repéré et défini comme régulateur. Par exemple, dans le cas d'une station balnéaire dont le projet territorial serait résolument tourné vers la valorisation qualitative du tourisme, on peut retrouver un groupe alliant des habitants aux logiques malthusiennes à des professionnels du tourisme. Mais dans d'autres cas, la régulation semble moins assurée, ce qui fait que le système sera plus instable dans le temps.

Le système foncier local comporte donc toujours une part de labilité. Les acteurs évoluent en effet en permanence et influencent autant qu'ils sont influencés par les autres. Les interactions sont permanentes, et aucun acteur n'est jamais seul. De fait, cette approche ne saurait être complète sans prendre en compte les évolutions, si ce n'est des comportements, du moins des discours des individus dans le temps et dans l'espace. Sans être nécessairement bipolaire, l'acteur subit des influences variées et se retrouve également dans différents rôles : de l'élu au propriétaire, en passant par l'agriculteur par exemple. C'est ce que Lahire (1998) nomme l'acteur « pluriel », et qui constitue une des caractéristiques essentielles de nos acteurs. D'autres parlent d'acteur « multi-casquette » pour illustrer ce cumul des fonctions d'une même personne par exemple. Ce positionnement nous interdit de considérer que le système foncier local est rigide : s'il intègre des contraintes provenant du « global », il est évolutif de l'intérieur, donc souple.

2.3 Le fonctionnement du système foncier local (SFL)

Les acteurs en interaction cherchent à s'appropriier le foncier. Chaque groupe agit et anime le système et, en retour, entraîne des rétroactions de la part des autres groupes.

Les propriétés du SFL

Le système présente la façon dont les acteurs interagissent entre eux d'un point de vue théorique, chaque système foncier local (SFL) étant susceptible d'être lu à différentes échelles, dans le temps et dans l'espace.

L'appropriation foncière va ici être l'élément moteur du système foncier local, celui qui va expliquer les positions des acteurs, guider les coopérations ou motiver les conflits.

Le schéma foncier local s'articule autour de quatre caractéristiques :

- il est *évolutif* : une action entreprise par ou sur un des groupes est susceptible de modifier en chaîne l'ensemble du système. De plus, le système foncier local (comme ses sous-systèmes) est mouvant, il se déforme, se recompose, mettant en lumière, selon les contextes, des dynamiques différentes. Il est par exemple évident qu'un individu peut « naviguer » entre plusieurs groupes d'acteurs (on retrouve l'acteur pluriel de B. Lahire), il s'agira dans ce cas de comprendre l'impact de ce caractère multi-casquette sur le groupe d'acteurs.

Les interactions entre groupes d'acteurs sont représentées par des flèches symbolisant des échanges d'information. Celle-ci, essentielle pour faire fonctionner le système, est asymétrique et ne circule pas de façon linéaire : notamment entre les propriétaires et les élus.

- il est *auto-organisé*, cette auto-organisation résulte des interactions et rétroactions entre acteurs. Cette dynamique conduit à la production de référents qui lui sont propres (le caractère territorialisé du système) qui conditionneront la façon dont les informations provenant de l'extérieur seront intégrées. Il produit lui-même son propre régulateur.

- il est également *ouvert*, car en partie conditionné par d'autres systèmes qui lui sont extérieurs ou au sein desquels il s'inscrit.

- enfin il est *local*, car l'appropriation foncière se joue à une échelle locale et territorialisée, c'est-à-dire comportant par hypothèse une part de contingence liée à des caractéristiques

territoriales particulières. Il se construit donc le plus souvent à l'échelle d'une intercommunalité ou de plusieurs communes.

Les composantes du SFL

Le système foncier local comporte quatre groupes stratégiques. P. Y. Le Meur (2002) définit ces groupes stratégiques, dont il précise que la composition peut varier dans le temps et l'espace, de la façon suivante : « *on peut définir le groupe stratégique comme un groupe virtuel rassemblant des individus aux intérêts a priori proches par rapport à un enjeu donné, sans préjuger de la conscience de cette proximité ou de l'existence d'une organisation collective correspondante* » (p. 3).

Si nous souscrivons à cette définition, nous pensons : 1/ que les groupes sont suffisamment stables à l'échelle française pour proposer d'en identifier quatre principaux, « jusqu'à preuve du contraire » (Lemieux, 2009). L'idée est que cette catégorisation reste ouverte à l'enrichissement. 2/ que la notion d'intérêt partagé n'est dans ce cas pas suffisante, à moins de considérer le système comme une configuration si ponctuelle et conjoncturelle que cela en limite la portée heuristique. Il faut, pour constituer un groupe stratégique, davantage qu'un intérêt commun qui sera toujours traversé par des intérêts contradictoires. C'est pourquoi nous préférons nous appuyer sur des moyens et une logique d'action communs, qu'il importe de définir.

Les groupes d'acteurs constituent autant de sous-systèmes au sein desquels les interactions sont permanentes et dont l'homogénéité n'est pas absolue. Ils sont construits autour de moyens et de logiques d'action communs par hypothèse.

L'action de chaque groupe est décrite à l'aide de trois caractéristiques principales :

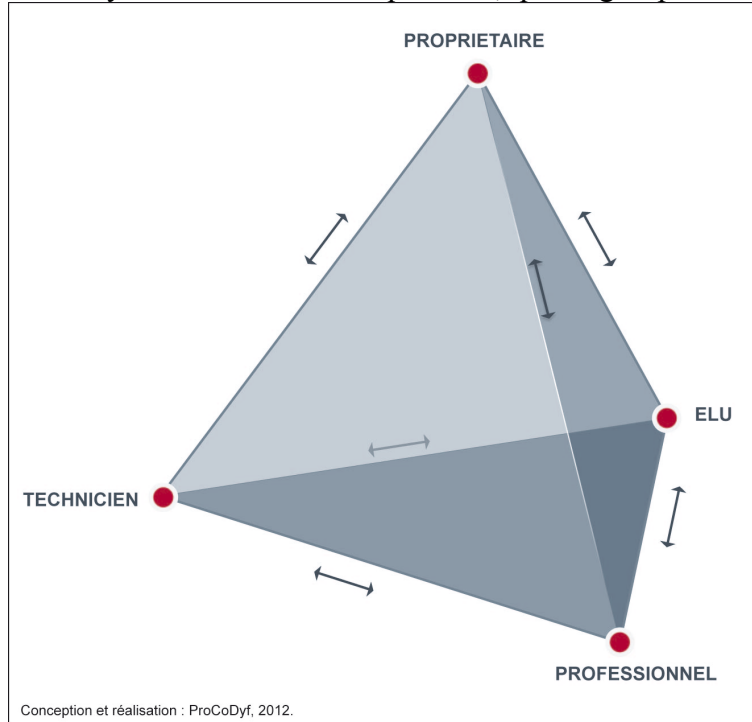
- un *moyen d'action*, sachant qu'un acteur peut en mobiliser plusieurs de façon légitime ;
- une *logique d'action*, qui renvoie à un cadre formalisé par des lois, des règlements, des pratiques liés au groupe (et lié à sa dynamique propre qui produit des référents qui lui sont propres). Le terme est utilisé car il laisse entrevoir la marge de manœuvre dont dispose tout acteur pour agir dans ce cadre. Il renvoie à la notion de « ruse » comme Yves Barel (1979) l'avait défini : un espace de liberté que l'acteur s'approprie en composant avec sa réalité (institutionnelle, contexte économique ou sociaux, environnement, etc.). Il permet également de mettre en avant la notion « d'apprentissage » des règles de fonctionnement du groupe, ce qui nécessite effectivement un effort de compréhension et de décodage.

Les groupes d'acteurs du SFL

Le système foncier local repose, selon nous, sur 4 principaux groupes d'acteurs : élus, propriétaires, techniciens et professionnels (cf. figure 1).

On rappelle toutefois qu'un système complexe peut toujours être décomposé en sous-systèmes plus simples.

Figure 1 – Le système foncier théorique local, quatre groupes stratégiques



Les élus

Ce premier groupe est relativement bien connu (cf. supra) et aisé à identifier. On notera que les maires jouent un rôle majeur, même si l'emboîtement des échelles politiques (Intercommunalité, Département, Région et Etat) peut brouiller les pistes.

Leur logique d'action est résolument politique, dans le sens où leur action vise à la (bonne) gestion du territoire. Avec tous les enjeux personnels et symboliques que cela peut impliquer. L'appropriation foncière constitue dans ce cadre un moyen d'action qui, s'il peut paraître central, ne doit pas être considéré comme évident a priori. Depuis les lois de décentralisation, leur moyen d'action privilégié (qui implique d'ailleurs que les maires sont, parmi les élus, sur le devant de la scène) est le plan d'urbanisme et plus précisément le zonage (et les autorisations d'urbanisme qu'il délivre en fonction principalement de ce dernier). Le fait de littéralement « distribuer les droits à construire » est central dans le pouvoir détenu par le maire. Cela découle en particulier des plus-values potentielles nées de la constructibilité d'un terrain.

Les professionnels

Ce groupe stratégique agrège tant les opérateurs urbains (aménageurs et promoteurs notamment) que les agriculteurs ou les carriers. Ils sont caractérisés par une logique d'action économique. Leur moyen d'action, dès lors, renvoie à la production de richesses avec tout ce qu'elle implique en matière de modification physique du sol et de ses conditions d'utilisation : imperméabilisation, clôture, construction, plantations, etc.

Ce groupe ne doit pas être uniquement considéré comme celui du secteur privé. D'abord parce que les frontières en la matière ont largement bougé (cela rejoint nos réflexions sur la gouvernance), les frontières public/privé ont largement bougé depuis une vingtaine d'années (qu'on songe aux « Partenariats Public-Privé ou aux entreprises associant puissance publique et privé). Ensuite, parce que le privé peut, et se fera, de plus en plus régulateur, empiétant sur le domaine autrefois réservé à la puissance publique (on renvoie ici aux évolutions récentes de

la législation en matière de projet d'aménagement, qui s'illustre concrètement par la création d'un nouvel outil, le « Projet Urbain Partenarial »).

Les techniciens

La mise en avant de ce groupe nous écarte du triptyque proposé par Vilmin (1999). En fait, il nous semble dommage de réduire les techniciens à de simples exécutants neutres, au service des élus ou de l'Etat. Depuis au moins les lois de décentralisation, nous pensons qu'il est important de mettre en avant le rôle d'acteurs eux aussi territorialisés, même s'ils sont fonctionnaire d'Etat. Ensuite, l'ingénierie qui les caractérise en fait des prescripteurs de politiques publiques, autant qu'ils sont exécutants. Des établissements publics tels que le Conservatoire du littoral ou une structure telle que la Safer en témoigne selon nous. Même si, dans un souci bien légitime de protection, ils mettent en avant leur implication « au service » des élus.

La logique d'action de ces techniciens est marquée par le droit, qui constitue leur principale source de légitimité. Ainsi, leur principal moyen d'action est d'inciter et faire respecter la réglementation.

Les propriétaires

Nous terminons par les propriétaires car il s'agit à la fois du groupe qui intéresse plus particulièrement ce programme et de celui qui est probablement le plus difficile à caractériser. En effet, plus de 50 % de la population française est propriétaire foncier ou immobilier (58 % des Français sont propriétaires de leur logement). On peut donc se demander ce qui autorise à imaginer une quelconque homogénéité d'un tel groupe. On peut, inversement, faire remarquer que si l'accès à la propriété (immobilière certes) est un objectif largement partagé par les Français, il y a là une convergence certaine, sur laquelle il convient de se pencher.

Il apparaît difficile de poser a priori des hypothèses sur la logique et les moyens d'action privilégiés par les propriétaires. La propriété renvoie tant à des logiques économiques qu'affectives par exemple. Le droit de propriété et son caractère réputé absolu et exclusif (cf. supra) nous incite à penser que sur cette dimension que s'appuient les propriétaires pour asseoir leur légitimité et leur action. Encore faudra-t-il préciser dans quelle mesure, les travaux d'Ostrom ou de Le Roy (op. cit.) nous incitent en effet à partir de la description pour identifier sur quels leviers concrets jouent les propriétaires.

Enfin, on voit bien à décrire ces quatre groupes que si chaque acteur possède son moyen d'action/domaine privilégié (comme la commune avec le zonage) avec lequel il pourrait jouer un rôle dominant, il doit souvent composer / coopérer avec d'autres centres de contrôle qui opèrent à des échelles géographiques différentes, comme l'Etat ou les entreprises. De même les élus s'appuient sur les compétences opérationnelles de techniciens pour agir.

Si le système foncier local a une vocation descriptive, il n'est ni normatif ni prédictif, tant il reste difficile de prévoir le comportement des acteurs. L'imprévisibilité peut d'ailleurs être considérée comme une stratégie développée par des acteurs qui utilisent la marge de jeu dont ils disposent toujours. Ils peuvent par exemple opter pour un moyen d'action différent à celui qui domine leur groupe ou agir dans le cadre d'une logique différente. Les acteurs peuvent donc conserver une liberté d'action / une latitude importante au regard de leurs mobiles d'action habituels. Certains acteurs peuvent bénéficier d'avantages : avoir le temps d'attendre, être mobile, avoir des moyens financiers illimités, etc. Cela joue particulièrement en matière d'appropriation foncière en général et de marchés fonciers en particulier.

Le système foncier local doit donc être pris pour ce qu'il est : un outil imparfait de lecture des dynamiques d'appropriation foncière. Nous proposons de le mobiliser sur un espace paradoxalement peu investi par les réflexions foncières : le littoral.

3. Les propriétaires sur le littoral

Les enjeux fonciers sur le littoral sont exacerbés : « *les conflits sur le littoral se sont cristallisés autour du droit de propriété, et de ses limites (servitudes de passage, droit de l'urbanisme et de la construction, appropriation publique via les outils d'intervention foncière comme le Conservatoire du littoral)* » (Bouyer et al., 2004). Ils posent la question de l'accès à un littoral tantôt considéré comme espace commun, tantôt privatisé.

3.1. Un champ de recherche délaissé ?

L'exacerbation des enjeux fonciers sur le littoral sont liés, a minima, à deux caractéristiques propres au littoral. D'abord, une attractivité qui ne cesse de croître : les départements littoraux ont gagné 2 300 000 habitants entre 1986 et 2006, et 3 400 000 habitants supplémentaires sont prévus entre 2006 et 2040, représentant plus de la moitié de la croissance démographique nationale attendue. Ce mouvement de littoralisation ne concerne d'ailleurs pas seulement la France mais le monde entier (Moriconi-Ebrard, 2008). Et, parallèlement, une richesse doublée d'une fragilité constamment soulignée sur les plans environnemental et écosystémique (Lafon et Citeau, 2011) : l'espace littoral est « *indéterminé, mi-aquatique, mi-terrestre, entredeux, espace composite* » (Kalaora, 1998). Le littoral, dont la délimitation ne saurait être arrêtée une fois pour toute (côté terre comme côté mer), a bénéficié relativement récemment dans l'histoire de cette reconnaissance. En réalité, le *Désir de rivage* (Corbin, 1988) et le développement du balnéaire ont été suivis d'une volonté de préservation des paysages dans un premier temps (l'association de protection de Ploumanac'h – Côtes d'Armor – est née en 1901, dans la foulée de la loi relative aux Associations à but non lucratif). Après l'avènement des grandes Missions littorales des années 1960, le Conservatoire du littoral sera créé en 1975. La loi Littoral de 1986 marque bien, en définitive, ce statut d'entre-deux du littoral. La loi est en effet une loi de « mise en valeur » du littoral : autrement dit, elle vise à ne pas limiter le développement, en n'interdisant pas notamment l'urbanisation, tout en limitant cette dernière...

Au cœur de ce paradoxe et de la multiplication des réglementations (Miossec, 1993) que cela implique sur le littoral (espace de protection et d'urbanisation), les questions foncières sont d'autant plus exacerbées. Elles sont au cœur tant des processus de dégradation environnementale que de ségrégation et d'éviction des populations les moins aisées. Elles posent directement la question de l'accès à un espace de plus en plus convoité.

Mais depuis le milieu des années 1980 et les derniers travaux d'inspiration néo-marxiste sur la rente foncière, dont le succès a été marqué en France, les questions foncières sont peu investies par la recherche française. La période récente qui a vu une croissance exceptionnelle des prix fonciers et immobiliers depuis 15 ans contribue toutefois à susciter un certain regain d'intérêt pour ces dernières (Buhot, 2012).

Outre quelques thèses de géographes et d'économistes (Boulay, 2012 ; Casanova, 2011 ; etc.), des programmes de recherche, impulsés et soutenus par les collectivités territoriales (région en tête avec les PSDR¹¹), on mis l'accent sur le foncier.

Curieusement, aucun de ces travaux ne s'intéressent spécifiquement à l'espace littoral, alors que nous venons de voir qu'il s'agissait d'un espace particulièrement propice à ce type de réflexions (Buhot et al., 2009). Les réflexions sur les processus socio-économiques ou les

¹¹ Quelques programmes PSDR ont consacré une partie de leurs travaux explicitement aux questions foncières. Ils ont été lancés au moment où démarrait notre programme Liteau.

conflits d'usage, en zone littorale, sont pourtant assez fréquents depuis une dizaine d'années (Picon, 1987, Meur-Férec, 2006, Deboudt et *al.*, 2010).

Alors que le législateur multiplie les injonctions à l'égard des porteurs de l'action publique en matière de « consommation foncière » (Loi de Modernisation Agricole de 2010 ; Loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010), il paraît essentiel, en particulier sur le littoral, que la recherche investisse les questions foncières, dans une perspective d'aide à la décision.

3.2. Le camping-caravaning sur parcelles privées et la grande propriété : des usages si marginaux dans des espaces littoraux ?

L'objectif ici n'est pas d'appréhender l'ensemble des propriétaires - et des formes de propriétés foncières - présents sur le littoral. Nous nous sommes limités ici à deux formes de propriété : le camping-caravaning sur parcelles privées et les grandes propriétés (nous parlions initialement de « grands domaines » mais suite aux premières réunions du programme, nous avons opté pour l'expression plus neutre de grande propriété). Ce choix se justifie par la volonté de privilégier des formes de propriétés qui posent la question foncière (et celle de la propriété) de façon originale. Il ne s'agit en effet pas seulement de l'accès à un logement, mais de formes d'appropriation qui renvoient à des logiques a priori moins utilitaristes, donc moins saisissables. L'un comme l'autre pose des questions spécifiques en matière d'avenir et d'appropriation du littoral, que nous allons préciser à présent.

A ce stade, on retiendra une définition la plus large possible de ces deux formes de propriété. Les parcelles privées campées ou le camping-caravaning sur parcelles privées (CCPP) d'abord. Ce dernier peut être présenté comme « *l'occupation d'une parcelle, par le biais d'une location ou d'une acquisition, par un habitat de plein air industriel (i.e. construit à des fins de loisir et en série : tente, caravane, mobile-home ou camping-car) en dehors d'un terrain de camping autorisé* » (Poulain, 2005). Répandu notamment sur le littoral et à l'origine lié à des pratiques de loisirs, le camping-caravaning sur parcelles privées est aujourd'hui protéiforme : de l'occupation temporaire à l'utilisation permanente et durable. Les grandes propriétés, ensuite, qui peuvent être définies comme les propriétés comprenant ou non du bâti (manoir, château, maison, club de vacances, fort, etc.) et dont la superficie excède 5 hectares.

Si ce sont deux phénomènes anciens sur le littoral, le CCPP et les grandes propriétés restent encore assez méconnus, y compris le CCPP sur un plan statistique car il n'est analysé et quantifié que depuis très peu de temps. Dans les deux cas, l'opacité et le faible volume des transactions fait de ces marchés fonciers des « boîtes noires », alors même que la connaissance est indispensable à l'action publique.

Si le parallèle entre CCPP et GP présente un intérêt, nous avons ici un premier point de convergence. Mais surtout, ces deux formes de propriété renvoient à trois questions centrales : l'avenir des espaces de nature et des paysages littoraux ; la régulation publique en matière d'aménagement ; et les phénomènes de division socio-spatiale et de relégation.

D'abord, le CCPP est fréquemment décrit comme un prélude à l'urbanisation non voulu. A la recherche de nature, les campeurs s'installent préférentiellement dans des espaces ouverts, non bâtis initialement et sur lesquels il n'est pas prévu d'urbanisation. Or l'urbanisation ou du moins l'artificialisation des sols via la construction est un phénomène difficilement réversible. Non seulement parce qu'un « sol » au sens agronomique du terme est difficile à reproduire (il

faut beaucoup de temps) mais aussi parce qu'il apparaît compliqué pour la puissance publique de lutter concrètement contre une construction édifiée (en raison de la complexité du droit et des moyens à engager, financièrement et humainement). Le CCPP, par son caractère massif, transforme les paysages littoraux, et en particulier ceux qui caractérisent les espaces réputés naturels.

Les grandes propriétés, à l'inverse, sont souvent perçues comme des espaces de protection. Même lorsqu'elles comportent du bâti, les parties en herbe, boisées ou cultivées en représentent en général une part substantielle. Ainsi, même si elles ne peuvent être considérées a priori comme des espaces de nature eu égard à l'entretien qu'elles nécessitent, elle produisent des espaces si ce n'est ouverts, du moins marqués par le végétal.

Ensuite, le CCPP continue à poser des problèmes spécifiques en matière d'urbanisme notamment¹². F. Poulain (2005) rappelle la large illégalité de sa pratique (insistant sur la discrétion de nombreux campeurs), l'impuissance des élus locaux et les autorités administratives, malgré les outils existants, à le réguler.

Les grandes propriétés, parce qu'elles concernent de vastes portions d'espaces, apparaissent comme des ressources foncières considérables. D'abord, pour leurs propriétaires actuels, qui peuvent parvenir à négocier des droits à construire importants, même si seule une partie devient constructible. Ensuite, dans le contexte de raréfaction des espaces naturels sur le littoral, ces grandes propriétés représentent des opportunités d'investissements d'un nouveau type, sur le long terme, sans forcément viser de constructibilité immédiate.

Enfin, à l'instar des espaces urbains, le littoral est le siège de phénomènes d'exclusion / relégation vers d'autres espaces (Donzelot, 2004). Dans ce cadre, le CCPP possède *a priori* une connotation populaire. Il est encore souvent décrit comme une façon peu coûteuse de séjourner sur le littoral, même si le niveau élevé des prix des terrains de loisirs sur le littoral et la veille des transactions orchestrée par la puissance publique complique ce modèle. Mais de fait, on rappellera que cette dimension modeste se retrouve de l'utilisation saisonnière à la transformation des constructions précaires en logement permanent, lequel renvoie à une paupérisation d'une frange de la population.

A l'inverse, les grandes propriétés possèdent encore une image élitiste, dont il reste à mesurer la réalité. Dans un contexte de fragmentation et d'artificialisation croissante du littoral, la permanence de ces grandes propriétés interroge sur la stabilité et le mode de gestion des propriétaires, tout autant que leurs relations avec la puissance publique. En interrogeant la place des propriétaires, il s'agit aussi d'apporter des éléments de réponse à la permanence ou au contraire aux évolutions survenues dans les stratégies de gestion mises en place (familiales, patrimoniales, financières, de prestige, de production, etc.) et des usages des propriétés (espace productif, cadre de vie, etc.).

Au-delà du grand écart sociologique qui est incarné a priori par ces deux types de propriétaires, les deux formes de propriété interrogent directement la question de l'accès à un littoral via le monopole que représente la propriété. Il s'agira aussi de se demander dans quelle mesure le CCPP et les grandes propriétés participent à des phénomènes de ségrégation, d'entre-soi ou encore de reproduction sociale, caractéristiques des dynamiques des territoires littoraux.

Pour intéressantes que soient ces deux catégories de propriété, elles n'en posent pas moins des difficultés méthodologiques lorsqu'il s'agit de les appréhender en profondeur. D'abord parce

¹² Comme le montre le travail de recherche réalisé sous la direction de J.F. Struillou et publié dans les *Cahiers du Gridauh* (2004).

qu'il s'agit de catégories difficiles à délimiter concrètement, qui sont peu étudiées. Ensuite parce que, comme dans toute recherche qui vise une catégorie de populations (ici les propriétaires), rien ne dit que ceux-ci seront aisés à interviewer. Sans compter les enjeux en termes d'analyse des discours des personnes interrogées. La partie suivante présente ces enjeux et nos choix méthodologiques ainsi que les sources mobilisées.

Deuxième partie - Sources et méthodes : échantillonnage, typologie et entretiens

La recherche n'étant pas un processus linéaire, certains points de notre approche ont dû évoluer, en fonction de l'avancée du programme. Certaines impasses ont dû être contournées quand des sources, sous-estimées initialement, ont pris de l'ampleur. Toutefois, notre méthode d'approche n'a pas fondamentalement varié.

Pour analyser des phénomènes d'ampleur nationale, deux méthodes usuelles se présentent : celle du recensement et celle des monographies.

Avec la première, on tente d'appréhender le phénomène à étudier dans son ensemble et l'on court le risque d'en rester à une description, certes quantifiée, mais formelle et superficielle, avec en outre, le danger de mal contrôler la fiabilité de données trop nombreuses.

Avec la seconde, on procède à une ou plusieurs monographies qui vont décortiquer le processus, ses tenants et ses aboutissants, sur quelques sites choisis mais l'on est alors incapable d'en tirer des conclusions généralisables.

La volonté d'aborder notre problématique de la façon la plus complète possible nous avait ainsi conduit à envisager des approches à deux échelles différentes : globale et locale.

Mais face à l'ampleur de la tâche, nous avons finalement opté pour une troisième méthode, plus efficace, qui se rapproche d'une logique d'échantillonnage. En effet, l'étude fine d'un échantillon national représentatif permet à la fois de mener des analyses qui ne restent pas trop à la surface des choses et d'être en mesure d'en tirer des conclusions généralisables.

Différentes sources avaient été envisagées pour appréhender les phénomènes étudiés dans leur ensemble, et proposer un échantillonnage. En définitive, nous nous appuyons sur l'analyse d'un questionnaire d'enquête communal (1). C'est sur cette dernière que repose le repérage des terrains ayant fait l'objet d'approches monographiques. L'échelle de la commune se justifie dans la mesure où c'est à cette échelle que les compétences en matière de politiques foncières sont concentrées, dans les mains des maires.

La typologie dégagée a permis de sélectionner des communes représentatives des différentes catégories de camping-caravaning sur parcelles privées / de grande propriété. Faut de moyens, il est impossible de multiplier les sites d'études. Pour le choix de ces derniers, il n'a donc pas été possible de pondérer chaque type par le nombre de communes qui le représentent. Chaque type n'est représenté qu'une fois en définitive¹³.

Ensuite, l'analyse s'inscrit au sein du système foncier local, tel que définit en I. Elle articule un travail à l'échelle des groupes d'acteurs constitutifs du système (interrelations et modes de fonctionnement) à une réflexion à l'échelle des individus, qui peuvent appartenir à différents groupes (acteurs multi-casquettes). En définitive, c'est à cette échelle que sont mobilisées les archives. Chacun des deux phénomènes (CCPP et GP) a été analysé via une méthodologie spécifique : les archives historiques pour la GP (2) et les archives des Tribunaux Correctionnels pour le CCPP (3).

Enfin et surtout, ce sont des entretiens, sources notamment d'informations longitudinales, qui sont mobilisés (4). L'enjeu ici était de disposer d'outils pour harmoniser les traitements entre différentes équipes travaillant sur des terrains éloignés.

¹³ 3 sites pour 4 types de communes pour le CCPP (le dernier type est très faiblement représenté) ; et 3 sites pour 3 types de communes pour la grande propriété.

1. Première approche et échantillonnage de phénomènes discrets

Initialement, nous ne disposions pas d'une source de données à l'échelle nationale concernant le CCPP et les grandes propriétés. Sans ce type d'information, il était difficile tant de cerner les phénomènes envisagés en donnant des repères quantitatifs globaux ; que de procéder à un échantillonnage.

Afin de répondre à ce double-objectif nous avons envisagé de croiser plusieurs sources potentielles de données, à même de nous renseigner sur les dynamiques socio-spatiales des phénomènes étudiés.

Ces 5 sources principales étaient :

- les bases de données portant sur les marchés fonciers (DIA Safer, Sicel - Conservatoire du littoral, Base de données des notaires : Perval),
- les données cadastrales (fichiers Majic2 - DGI),
- la couverture d'occupation du sol Corine Land Cover de l'IFEN, une couverture aérienne photographique, les bases de données de l'IGN
- les archives départementales
- un questionnaire à destination des communes littorales

Les trois premières sources d'information n'ont pas pu être mobilisées de manière systématique, sur l'ensemble du littoral, de même que les archives départementales (qui se sont en revanche révélées fructueuses à l'échelle de la monographie). C'est donc le questionnaire d'enquête qui a été mobilisé et représente la source principale de l'analyse à ce niveau.

1.1. La difficile mise en œuvre d'analyses statistiques systématisées à l'échelle du littoral

Le constat effectué au début du projet était qu'il n'existait que très peu de recensement spatialisé des CCPP et des GP et lorsqu'ils existaient, principalement pour le CCPP, ils n'étaient pas disponibles que sur une petite partie des terrains étudiés. Deux sources principales ont été récupérées auprès des organismes concernés, puis analysées :

- les données de l'ex DIREN Poitou-Charentes, pointant l'ensemble des constructions liées au CCPP sur l'Ile d'Oléron, à l'aide d'une méthode lourde (en temps et en main d'oeuvre) utilisant la photographie aérienne et le complètement terrain. Les données sont spatialisées et utilisables à l'aide d'un système d'information géographique. Il s'agit de points renseignant précisément les endroits où le CCPP est observé.
- toujours sur Oléron, les données de l'ex Direction Départementale de l'Equipement 17 cartographiant les parcelles concernées par le phénomène. La méthode n'a pas été explicitée mais on peut supposer qu'elle est similaire à celle de la DIREN, et nécessite un travail de terrain conséquent.

En réalité, les photographies aériennes ne sont que très rarement utilisables : les saisons de prise de vues sont souvent incompatibles une partie de la pratique du CCPP. La couverture Corine Land Cover (fig.2) permet facilement de localiser les zones de CCPP, à moyenne échelle, mais, les photographies nécessitent aussi une campagne de terrain pour valider la nature de ce CCPP.

Figure 2 - Corine Land Cover et photographie aérienne IGN, exemple de données inadaptées



La base de données BD TOPO de l'IGN recense uniquement une partie des constructions légères.

La mise à disposition des données cadastrales n'a pas été immédiate et les traitements informatiques liés à la base de données MAJIC n'ont pas permis de répondre à la plupart des objectifs suscités, en particulier pour la question des grandes propriétés, qui, de part la structure même des données, reste une notion difficilement appréhendable par ces outils.

De manière générale, la spatialisation des données foncières reste un problème récurrent et nécessite souvent des investissements lourds (coût, méthode, données) avant de pouvoir en tirer des informations pertinentes et valables. La question de l'utilisation de ce type de donnée est décrite dans (Peyrou, 2007). Face aux évolutions législatives (ouverture des données fiscales – concernant les marchés - aux établissements publics par exemple) et techniques, portées également par la dynamique de l'opendata, il nous semblait légitime de penser qu'une part de ces obstacles seraient levés. Il n'en est rien, l'opacité en matière d'accès aux données foncières reste la règle, ce qui ne facilite pas la mise au point de traitements automatiques et pérennes (Boulay, Buhot et Fournier, 2012).

Pour finir, les données que nous avons envisagé de mobiliser n'ont pas pu contribuer à l'analyse à l'échelle macro, pour des raisons de coût et de temps essentiellement. Elles pu toutefois servir à l'échelle des monographies locales. C'est notamment le cas des données de marché issues des services fiscaux (base de données CEIL et DIA Safer par exemple à l'île de Ré ou Saint Tropez) ou photos aériennes (repérages à Ré et Keremma).

L'exploitation des archives départementales, a révélé les mêmes limites que pour l'analyse statistique issue de bases de données quantitatives. Elle a toutefois apporté un éclairage approfondi sur les structures foncières au tournant des 19^e-20^e siècles à l'échelle locale, essentiel pour cerner un phénomène mal délimité et jamais étudié en tant que tel (concernant au CCPP qui a fait l'objet de quelques investigations).

La principale source de données exploitée dans le cadre de ce premier niveau d'analyse est donc le questionnaire adressé à l'ensemble des communes littorales de France métropolitaine. Les archives départementales présentant également des lourdeurs de traitement, elles ont été mobilisées dans le cadre des approches locales.

L'enquête a permis de recenser les formes de CCPP et de GP présentes dans les communes littorales et d'avoir des premiers éléments sur l'intégration de ces formes de propriété et propriétaires dans la gouvernance locale. Deux typologies de communes ont ainsi été dressées : la première / CCPP et la seconde / grandes propriétés. Les terrains ont ensuite été choisis en fonction des résultats.

1.2. L'élaboration d'un questionnaire et son traitement

Au cours de nos recherches bibliographiques, une seule étude sur la grande propriété a été identifiée : il s'agit d'un travail réalisé par le bureau d'étude Extra-Muros en 2006 sur les grands propriétaires fonciers en Provence-Alpes Côte d'Azur¹⁴, étude commanditée par la région. On notera que si l'expression « grande propriété » peut paraître parlante, il n'est pas aisé de la définir ou de la poser comme une problématique en soit. Ce qui explique peut être ce faible nombre d'études.

Sur la thématique du Camping-caravaning sur parcelles privées, à l'exception des travaux de F. Poulain, les tentatives d'aborder le phénomène de manière globale (à l'échelle nationale) afin d'en tirer quelques généralités sont rares. Pourtant, les études locales sont nombreuses et liées à la volonté de traiter ce qui est présenté le plus souvent comme un problème d'urbanisme notamment pour les communes. Un recensement des études / travaux réalisés sur la thématique du CCPP a été entrepris auprès de l'ensemble des DDEA, DREAL, Agences d'urbanisme, Conseils Généraux et Conseils Régionaux. Le résultat est faible, seules 4 références nous ont été transmises¹⁵ (d'autres ont été récupérées lors des missions de terrains, cf. infra).

Face à ces lacunes, et afin de nous permettre d'identifier nos terrains d'enquêtes, tant pour le camping-caravaning sur parcelles privées¹⁶ que pour la Grande Propriété, l'étape du questionnaire est apparue indispensable.

La première étape a consisté en la définition des termes. Autant le CCPP peut paraître relativement bien identifié, autant la grande propriété reste un concept flou : ne serait-ce que sur le plan quantitatif. A partir de quelle superficie peut-on parler de grande propriété ?

Concernant le CCPP, nous avons repris la définition proposée par F. Poulain (2005) : « *l'occupation d'une parcelle, par le biais d'une location ou d'une acquisition, par un habitat de plein air qu'il s'agisse d'une tente, d'une caravane, d'un mobil-home ou d'un camping-car en dehors d'un terrain de camping autorisé* ». Cette définition permet d'inclure une partie de la cabanisation languedocienne.

Ensuite, sur les grandes propriétés, nous avons pris le parti d'une définition simple – qui a fait l'objet d'une discussion lors d'une des premières réunions de pilotage associant chercheurs et praticiens - fondée sur la taille du tènement concerné : minimum 10 ha. Cela renvoie à notre problématique de départ qui pose la question de la privatisation de l'espace littoral par de vastes ensembles et par la capacité (plus ou moins fantasmée) d'un seul propriétaire à faire muter significativement le paysage.

¹⁴ Cabinet Extra-muros, 2005, *Les grands propriétaires fonciers en PACA, Conseil Régional PACA, Service foncier, 102 p.* A l'occasion de cette étude, Extra-Muros s'est très vite heurté à la difficulté d'interroger les propriétaires privés. Seuls les propriétaires publics sont recensés dans cette étude.

¹⁵ - Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, 2005, *Systèmes locaux de pauvreté - Focus sur la question de la cabanisation*, Amedis / ONPES / SLP, 45p.

- BRL et Mission Littoral, 2004, *Connaissance et identification de la cabanisation sur le littoral du Languedoc-Roussillon*, 28p.

- Anonyme, 2007, *Le Camping-caravaning illégal : Quelle gestion promouvoir à l'échelle de la Côte des Havres ?*, 9p.

- Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest, *La maîtrise du caravanage dans les communes littorales du fond de la rade de Brest*, V1 Diagnostic 37p et v2 Solutions de substitution et réglementation, 26p.

¹⁶ Nous avons mené un recensement des études réalisées par les DDTM, DREAL, Agences d'urbanisme, Conseils Généraux et Conseils Régionaux, mais les retours ont été décevants car très peu nombreux. Les études auxquelles nous avons eu accès sont très locales : en général à l'échelle d'une intercommunalité.

L'enquête a concerné de l'ensemble des communes du littoral français métropolitain. Nous avons adressé un questionnaire aux élus. Certes, les limites de l'enquête par questionnaire sont connues (De Singly, 2005) comme l'absence physique d'un enquêteur qui peut hypothéquer les réponses dans le sens où le répondant y consacrerait peu de temps, ou le fait que l'enquêté pourra ne pas (ou mal) comprendre certaines questions, ou passer certaines questions ou ne pas répondre du tout d'ailleurs, etc. Toutefois, le choix du questionnaire s'est imposé pour quatre raisons :

- l'objet de l'enquête était déjà défini (il s'agissait pour les répondants de décrire la pratique du CCPP et de la GP sur leur territoire),
- la facilité et la rapidité à répondre à des questions fermées,
- la reproductibilité des questions (posées de manière identique à plusieurs centaines d'interlocuteurs),
- enfin une - relative - facilité de traitement des réponses apportées.

Cette enquête par questionnaire a été réalisée auprès de l'ensemble des communes littorales de France métropolitaine (au sens de la définition retenue dans la loi Littoral de 1986), soit près de 1 000 collectivités. L'envoi du questionnaire, par voie postale, s'est effectué au cours de l'hiver 2010, dans le cadre d'un courrier adressé aux maires (annexe 1). Nous avons choisi d'en faire les destinataires en raison de leur connaissance du territoire communal et de leur compétence en matière d'urbanisme.

Si les limites de l'enquête par questionnaire sont connues, le taux de retours ainsi que le contenu des réponses, ont été satisfaisants. 29,8 % des communes littorales métropolitaines (soit 291 sur 977) ont répondu. La participation de l'ANEL a consisté à fournir le fichier de 977 communes dites littorales et à appuyer l'initiative du questionnaire, ce qui a vraisemblablement aussi contribué à ce taux de retours satisfaisant.

La répartition spatiale des communes ayant répondu est bonne dans la mesure où n'apparaissent pas de vastes secteurs sans réponse. Si certains vides sont remarquables¹⁷ (la Camargue par exemple), les réponses obtenues permettent néanmoins de mettre en œuvre un traitement des données.

Le questionnaire comprenait à la fois des questions de fait (20 au total) qui visaient à cerner autant que possible une réalité statistique du phénomène, et des questions d'opinion (au nombre de 7) permettant de saisir un début de positionnement des maires vis-à-vis du CCPP et de la GP.

Au-delà des réponses à ces 27 questions, l'objectif était de :

- Proposer des données « simples » de cadrage, qui n'existent pas, en soumettant une série de questions fermées (via les « questions de faits ») ;
- Définir les formes actuelles de ces deux phénomènes, notamment afin de mesurer l'ampleur et l'évolution du CCPP et de la GP sur les communes littorales (toujours (via les « questions de faits ») ;
- Appréhender la perception qu'ont les élus du littoral du CCPP et de la GP (via les « questions d'opinions ») ;
- Repérer et choisir les terrains sur lesquels des enquêtes seront menées (via la mise en place d'une typologie de communes).

¹⁷ D'autant plus que l'absence de réponses de certaines communes peut être interprétée comme une volonté de cacher l'existence du camping-caravaning sur parcelles privées.

2. Le poids des structures foncières héritées : le recours aux archives historiques

Sur les terrains sélectionnés pour une analyse de la grande propriété, un travail d'analyse historique, fondé sur les archives départementales, a été mis en œuvre. Ce travail a été effectué avant que ne débutent les entretiens, afin de pouvoir apporter aux interlocuteurs d'éventuels arguments sur la prégnance ancienne de la grande propriété sur le littoral. Un parallèle pouvait être souligné avec un embourgeoisement du littoral : le littoral est de plus en plus habité par des couches aisées de la société (prix élevés, phénomène d'entre-soi notamment). Si les grands domaines annoncent l'avenir de l'appropriation du littoral par quelques-uns, identifier ces propriétaires constituerait une étape essentielle de cette recherche. La période actuelle marque-t-elle (par rapport à la fin du 19^e siècle et au début du 20^e siècle) une rupture dans les types de propriétaires ? Les propriétaires fonciers publics et privés se retrouvent-ils dans les mêmes proportions et en leur sein, de nouveaux types de propriétaires remplacent-ils des propriétaires « historiques », tels le clergé ou la grande bourgeoisie ? Ce projet entend apporter des éléments de réponse à la permanence ou au contraire aux évolutions survenues dans les stratégies de gestion mises en place : familiales, patrimoniales, financières, de prestige, de production, etc. ? L'usage des propriétés, qu'elles soient construites, constructibles ou non, mérite un intérêt particulier. Qu'achètent aujourd'hui les grands propriétaires fonciers : de l'espace productif, de l'environnement, un cadre de vie ? Est-ce différent d'hier ?

Tout d'abord, il faut retrouver la présence passée de la grande propriété. Le cadastre napoléonien a servi de base pour la connaître et la localiser. Ces documents (plans et matrices cadastraux) sont conservés au sein des centres d'archives départementales. Le cadastre napoléonien est constitué au cours de la première moitié du 19^e siècle : Ramatuelle : les matrices cadastrales couvrent la période de 1822 à 1952 (le plan date de 1809), Gassin : de 1811 à 1935, Camiers : de 1822 à 1972, Dannes : de 1822 à 1964, Étapes : de 1822 à 1971, Neufchâtel-Hardelot : de 1822 à 1962, Merlimont : de 1823 à 1935 et Cavalaire-sur-Mer : seulement 1929 car les matrices cadastrales non-bâties ont été perdues.

Une première difficulté survient : les communes de Cavalaire-sur-Mer et de La Croix-Valmer ont été distraites de Gassin en 1929 pour la première, et en 1934 pour la seconde. S'il existe un cadastre napoléonien (incomplet) à Cavalaire-sur-Mer, ce n'est pas le cas à La Croix-Valmer qui, dès son érection en commune, a bénéficié d'un cadastre dit rénové, d'ailleurs malheureusement perdu.

Pour pallier ces problèmes, une méthodologie différenciée a été appliquée pour le Var :

- Pour Cavalaire-sur-Mer, il a été décidé de dépouiller les archives à partir de la date de l'érection en commune, en 1929, grâce au registre de l'état de sections, puis de remonter le temps (jusqu'en 1863) en étudiant les registres des matrices cadastrales de Gassin. Ce dépouillement appréhende donc plutôt le mode de formation des grandes propriétés, avec un décalage chronologique par rapport aux autres terrains. Malheureusement, la perte des matrices cadastrales non-bâties ne permet de savoir l'évolution des grandes propriétés de 1929 après cette date.
- Pour La Croix-Valmer, la perspective de travailler à partir de la situation de 1934 et de remonter le temps était compromise. La mairie de La Croix-Valmer n'a conservé aucun cadastre avant 1959 ; cette perte serait due à des inondations passées. Afin de permettre l'étude cadastrale sans un dépouillement long et fastidieux de toutes les matrices cadastrales de Gassin, il a donc été décidé de procéder à un dépouillement des matrices cadastrales des propriétaires d'un patrimoine foncier supérieur à 100 hectares en 1863, selon ce qui est indiqué sur la liste des propriétaires au début du premier registre des matrices cadastrales de Gassin pour la période 1863-1913 sur la zone (un peu plus étendue)

de la future La Croix-Valmer. Ce dépouillement permet de connaître la situation des très grands propriétaires en 1863 et l'évolution de leur patrimoine.

- Pour Ramatuelle, il a été décidé de servir de la mise à neuf des registres des matrices cadastrales en 1863, spécificité pour les nouveaux départements du Var et des Alpes-Maritimes, suite à l'intégration du comté de Nice dans le territoire national, en 1860. Le dépouillement a donc suivi la méthode « classique », explicitée ci-après, mais en suivant cette fois-ci le cours de l'histoire, jusqu'en 1913.

La méthode « classique » a consisté à dépouiller de manière sélective les registres des matrices cadastrales non-bâties. En 1911, une remise à neuf des registres des matrices cadastrales est exécutée au niveau national, et donne lieu à de nouveaux registres, reprenant les informations des anciens registres devenus parfois difficilement lisibles après près d'un siècle d'exploitation : ce sont les matrices cadastrales bâties, datées de 1911, et les matrices cadastrales non-bâties, datées de 1913 (opération de rénovation plus longue que pour le bâti). L'ensemble des grands propriétaires sur une année sont donc connus et rassemblés alphabétiquement en début de registre. Tous les folios de ces « premiers » propriétaires sont donc consultés pour avoir la liste des grandes propriétés, qu'il s'agit de reconstituer en consultant en parallèle le plan car la majorité d'entre elles ne sont pas constituées d'une seule et même parcelle (à l'exception des garennes dans le Pas-de-Calais et de cinq grandes propriétés de Cavalaire-sur-Mer), et donc lister ainsi des grands propriétaires.

Ces grandes propriétés connues, il s'agit de remonter le temps en consultant les matrices cadastrales antérieures pour suivre la succession des différents propriétaires (s'il n'y a pas de modification dans le patrimoine), l'arrivée ou le départ de parcelles qui agrandissent (en constituant parfois une grande propriété) ou réduisent la propriété. Néanmoins, le dépouillement de l'ensemble des matrices cadastrales entre 1822-1823 (ou 1863 pour Ramatuelle et Gassin) et 1913 n'ayant pas été systématique, certaines grandes propriétés, constituées et disparues entre les deux bornes chronologiques, sans avoir comporté de parcelles de grandes propriétés relevées, ont pu échapper à cette étude. Au vu du modeste nombre de grandes propriétés à Merlimont et à Étapes relevées pour la période 1822-1913, il a été procédé à un dépouillement systématique des matrices cadastrales des propriétaires lors de la mise en place de ces registres, qui n'a révélé qu'un nombre modeste de nouvelles grandes propriétés par rapport à celles qui avaient été étudiées (2 à Merlimont, 0 à Étapes).

Les grandes propriétés de 1863 ou de 1913 ou de 1929 ont été cartographiées à partir du plan cadastral napoléonien, divisé en sections et datant parfois de plus d'un siècle par rapport à la période étudiée. Il a donc été nécessaire de caler les différents plans de sections pour reconstituer le plan global de la commune (l'opération de calage à Ramatuelle, complexe, n'a pas été réalisée). Il faut avoir à l'esprit que le plan cadastral n'a pas été remis à jour lors des remises à neuf des registres. Il n'indique donc que la parcelle et pas ses divisions. Aussi, en cas de partage de parcelle, liée à des partages successoraux ou à des divisions pour une vente, il n'est pas possible de savoir quelles sont les nouvelles limites de la parcelle concernée, ni sa situation précise : par exemple, une parcelle C145 (c'est-à-dire section C parcelle n°145), d'une contenance de 10 ha, deviendra les parcelles C145p, d'une contenance de 2 ha, et C145p, d'une contenance de 8 ha. Ainsi, en 1929, à Cavalaire-sur-Mer, Bernard Nael, Charles Pfeiffer et César Touyon sont propriétaires de parties de parcelles dont la superficie est supérieure à 10 ha : ils possèdent chacun une parcelle C745p. Or, il est impossible de savoir si leur parcelle se situe à proximité du trait de côté ou deux kilomètres plus en arrière, ce qui explique qu'ils sont mentionnés sur les cartes du rapport sans que leur bien soit clairement démarqué. Pour cette raison, les délimitations des parcelles cartographiées doivent être regardées avec prudence. Les cartes réalisées dans les rapports servent de support pour

comprendre la situation des grandes propriétés, leur évolution, mais elles ne sont pas rigoureusement exactes dans les limites des propriétés ; un recouplement avec les cadastres postérieurs ou actuel pourrait corriger quelques erreurs. Néanmoins, il faut craindre que certaines limites de grandes propriétés, quand elles ont beaucoup évolué, resteront inconnues.

Une étude historique sur un temps plus long a été nécessaire pour aborder les stratégies des propriétaires, qu'on ne peut aborder que par leurs actes car les déclarations et témoignages restent exceptionnels dans les archives. Dans le Pas-de-Calais, l'étude d'archives complémentaires, en remontant au 18^e siècle (voire à la fin du 17^e siècle) a permis de retrouver l'origine d'une partie de la grande propriété du début du 20^e siècle – particulièrement en ce qui concerne les garennes des différentes communes. Des informations additionnelles sur le devenir de certaines grandes propriétés au cours du 20^e siècle sont également distillées dans le rapport, qui traite donc d'une période chronologique plus large que la fin du 19^e siècle. Dans le Var, l'étude est temporellement plus circonscrite : du milieu du 19^e siècle aux années 1930.

L'étude cadastrale a été confrontée à d'autres sources historiques : archives des préfectures, pour le contexte général, archives notariées, recensements, archives privées dans le Pas-de-Calais (qui a permis un grand bond qualitatif grâce au fonds Rocquigny qui venait d'être acquis par les Archives départementales en 2010). Le dépouillement d'actes notariés a été effectué selon plusieurs méthodes : à partir de répertoires d'actes notariés, d'un dépouillement du fichier mobile de l'Enregistrement (disponibles après 1869), et d'un dépouillement plus aléatoire de certaines années, chez des notaires d'Etaples (année 1851), de Saint-Josse-sur-Mer (années 1887-1888), de Saint-Tropez (années 1882, 1883, 1884, 1891 et 1892). Le dépouillement d'actes notariés pouvant se révéler long, il a été procédé à un examen ciblé (par rapport à l'apparition de sociétés immobilières dans les matrices cadastrales dans le Var, par exemple).

Enfin, l'étude n'a pas ignoré les travaux scientifiques réalisés sur les communes. Les ouvrages sur l'histoire de Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer et Ramatuelle, sont peu nombreux et n'ont généralement pas rapport avec l'étude foncière de la commune. Par contre, l'ouvrage de Pierre Bérenguier, *Si La Croix-Valmer m'était contée*, paru en 1994, s'avère être précieux, car l'étude foncière de la commune de La Croix-Valmer est compliquée par la perte d'archives. Merlimont et Etaples ont fait l'objet de plusieurs travaux historiques mais l'aspect foncier n'a pas été étudié. Les trois autres communes du Pas-de-Calais n'ont pas bénéficié de travaux historiques.

3. Analyse du volet juridique du CCPP

L'étude du volet juridique du CCPP s'est principalement appuyée sur l'analyse de la jurisprudence rendue en la matière et s'est étoffée par des entretiens menés avec plusieurs acteurs publics de l'Administration (représentants de l'Etat et des collectivités territoriales) et de la Justice (substituts du procureur).

L'accès aux documents administratifs a toutefois posé problème et a nécessité de longs mois d'attente, y compris dans les cas de réponse négative. Devant le refus d'accéder aux archives du Tribunal de Grande Instance (TGI) de Cherbourg, il n'a pas été possible d'étudier le terrain du Val de Saire. Ce refus paraît d'autant plus difficile à expliquer qu'à notre connaissance, il n'a jamais été fait mention dans les entretiens menés de poursuites pénales dans ce secteur. L'analyse du contentieux dans le département des Pyrénées-Orientales s'est limitée au TGI de Perpignan faute de réponse de la Cour d'appel de Montpellier. Enfin, le contentieux sur l'île

de Ré a pu être analysé de façon plus cohérente à la Cour d'Appel de Poitiers de 2009 à 2011, où treize arrêts pertinents ont été recueillis.

Alors que dans les Pyrénées-Orientales la présence de nombreux mobil-homes et habitations légères de loisirs sur les parcelles privées a pu être constatée, les 13 arrêts recensés sur le terrain de l'île de Ré concernent des parcelles essentiellement occupées par des caravanes et/ou des tentes (10 terrains comportaient au moins une caravane, 7 terrains étaient occupés par au moins une tente, 1 terrain supportait une habitation légère de loisirs, mais aucun n'était occupé par un mobil-home). Les propriétaires sont généralement les occupants du terrain et sont bien souvent retraités.

A travers une lecture de toutes les feuilles d'audience des 4 dernières années (2008, 2009, 2010 et 2011) au Tribunal de Grande Instance de Perpignan, nous avons recherché les audiences d'urbanisme pour sélectionner celles susceptibles de concerner le camping caravanning sur parcelles privées et ensuite consulter les minutes des jugements pertinents. Certains jugements n'ont pas été trouvés, aussi la fiabilité des chiffres n'est pas totale mais ces derniers restent tout de même largement représentatifs du contentieux existant dans le département des Pyrénées-Orientales (voir le détail en annexe 2).

4. Traiter les entretiens qualitatifs : une donnée riche mais délicate à appréhender

Le choix d'une analyse qualitative pour traiter d'un objet d'étude plus coutumier des approches quantitatives a orienté l'équipe vers le recours à des entretiens individuels.

Ce choix méthodologique permet de prendre en compte les difficultés inhérentes au traitement d'un sujet aussi délicat à appréhender que ceux de la place des propriétaires fonciers de CCPP et de GP dans la gouvernance.

4.1. Parti pris méthodologique : le recours aux entretiens semi-directifs

En effet, le recours aux entretiens effectués dans un contexte plus ou moins sensible, où la défiance s'impose comme fil conducteur de la conversation, nous a obligé à orienter notre analyse dans une perspective que nous pourrions qualifier de « sociologique ». L'analyse des propos recueillis consiste alors à discerner dans les réponses obtenues lors des entretiens semi-directifs, les informations qualifiées de « réalités substantielles »¹⁸ par Bourdieu et qui se définissent comme la connaissance des pratiques individuelles et collectives donnant corps à la « pratique sociale ». Cette dernière apparaissant comme un élément incontournable pour expliciter les enjeux fonciers portés par le CCPP et la GP. Pour autant, cette approche empirique nécessite une rigueur méthodologique devant se concevoir autant sur les conditions de la « récolte des données » que sur celle d'une explicitation détaillée du cheminement parcouru dans le traitement des données pour constituer le terreau de l'analyse.

Le recueil des données a donné lieu à deux séries d'entretiens (cf. annexes 3 et 4) sur chacun des six terrains d'étude. La première auprès des acteurs publics et la seconde auprès des propriétaires. Au total, 94 entretiens ont été réalisés.

Le recueil des données auprès des acteurs publics

53 acteurs publics ont été rencontrés entre juillet 2010 et mai 2012 (annexe 5). Indépendamment des terrains, les interlocuteurs étaient relativement similaires :

- les maires ou leurs adjoints ou les responsables de l'urbanisme - 20 entretiens ;

¹⁸ Cité dans Paillé (2006).

- les opérateurs fonciers classiques (service ENS des Conseils Généraux, Conservatoire du littoral et SAFER) - 16 entretiens ;
- les associations - 8 entretiens ;
- ou les services de l'Etat (notamment les DDTM) - 4 entretiens ;

Sur quelques terrains, les notaires, les EPCI et un promoteur touristique ont été rencontrés.

Ces acteurs publics ont été rencontrés sur rendez-vous, fixés par contact téléphonique et par mail. De manière générale, l'accueil a été très bon.

Plusieurs interlocuteurs n'ont pu être rencontrés (difficulté d'emploi du temps, congé maladie, etc.). D'autres ont refusé l'entretien, déclarant ne pas être compétent ou concerné par notre sujet de recherche. Parmi eux : le CREN de Poitou-Charentes et les maires de Saint-Martin et de Sainte-Marie pour le canton sud de l'Île de Ré.

Certains interlocuteurs ont refusé d'être enregistré comme la police municipale d'Elne, les maires de Gatteville-le-Phare, Montfarville et Réville dans le Val de Saire ou la SAFER de Charente-Maritime. Plusieurs ont par ailleurs consenti à effectuer une première partie de l'entretien en présence de l'enregistreur et une seconde partie sans.

Enfin, les rencontres menées auprès des associations de propriétaires ou de protection de l'environnement ont également donné lieu à des discussions riches, utilisées ensuite pour analyser les rapports propriétaires/acteurs publics.

Une grille d'entretien a été conçue avec la participation de tous les chercheurs du projet. Sorte de guide, cette grille permettait aussi une relative homogénéisation des questions posées, quelque soit le type d'acteurs interviewé ou l'intervieweur ; les entretiens ayant été conduits par 6 chercheurs différents.

Les conditions de l'entretien, le temps de discussion et l'intérêt variant d'un interlocuteur à l'autre, il nous est apparu nécessaire de réaliser une fiche par acteurs publics expliquant les circonstances détaillées de l'entrevue (annexe 6). Leur réalisation permet de maintenir une cohérence entre les entretiens et le cas échéant de relativiser le poids de certains interlocuteurs par rapport aux autres.

Le recueil des données auprès des propriétaires

41 propriétaires privés ont été rencontrés entre juillet 2010 et mai 2012. Les périodes les plus propices au recueil de l'information ont été les vacances scolaires, notamment l'été pour les propriétaires de parcelles campées.

Le besoin de rencontrer les propriétaires s'est vite heurté à un problème d'accès à l'information. Souvent conscients des limites de leur pratique en matière de « stationnement » (pour les campeurs-caravaniers) ou de leur distance physique (pour les grands propriétaires), la première difficulté a consisté à les identifier.

Le recours à des informations fournies par les mairies, les associations de propriétaires ou les opérateurs fonciers (SAFER et Conservatoire du littoral notamment) n'a pas été vain. Pour certains terrains, notamment celui de la côte perpignanaise, la méconnaissance locale des propriétaires a contraint l'équipe à sillonner les secteurs en question et à interpeller les personnes présentes sur les lieux.

Une grille d'entretien a été conçue avec la participation de tous les chercheurs du projet. Sorte de guide, cette grille permettait aussi une relative homogénéisation des questions posées, quel que soit le type de propriétaire ou l'intervieweur ; les entretiens ayant été conduits par 6 chercheurs différents.

Le temps nécessaire et la méfiance rencontrée, d'ailleurs plus ou moins importante selon les individus et les lieux, ont impacté les conditions des entretiens.

Cette volonté de discrétion s'est traduite dans les entretiens par une méfiance face aux enquêtés, principalement sur les terrains de CCPP.

Sur l'île de Ré, les campeurs-caravaniens ont réservé à la fois un accueil cordial (aucun des propriétaires n'a refusé l'entretien ni d'être enregistré) et un dialogue ouvert avec l'enquêteur (la plupart mentionnant d'ailleurs leur volonté de laisser leurs noms et citant d'autres personnes notamment les élus). D'ailleurs, à plusieurs reprises lors des entretiens, notre interlocuteur jetait un œil à l'enregistreur pour rappeler sa présence, en précisant : « *je m'en fiche, ça n'a aucune importance* » ou « *Pour une fois qu'on peut parler, on est plutôt muselé, on ne nous écoute pas.* » (réf.X). Sur les côtes perpignanaise et normande, au contraire, nous nous sommes heurté à une grande difficulté de prise de contact.

En Languedoc, les campeurs-caravaniens sont conscients de l'illégalité de leurs pratiques, et parfois en conflit ouvert avec la puissance publique. D'ailleurs, une grande majorité refuse l'enregistrement du fait de la situation de tension avec la mairie. Après les présentations, la première question posée était invariable : « *c'est la mairie qui vous envoie ?* », illustrant nettement la méfiance des personnes rencontrées. Si certaines ont tout de même accepté de répondre, nombreuses sont celles qui ont refusé tout enregistrement, et ce en dépit de maintes précautions prises en terme d'anonymat et d'indépendance de la recherche menée. D'ailleurs, la mention des financeurs publics du projet de recherche a vite été occultée tant elle était associée au risque d'acoquinement avec les pouvoirs publics en charge de la résorption de la cabanisation¹⁹.

Dans le Val de Saire, la difficulté de prise en contact résulte de la volonté absolue de discrétion de la part des propriétaires comme des élus locaux : peur des réglementations (notamment la loi littoral, méconnue et mal cernée) peur de contrôle de la gendarmerie, des PV pourtant inexistant, etc. : « *Mais qu'est-ce que vous allez faire avec...* », « *Vous n'allez pas nous dénoncer ?* » ou encore « *une enquête me fait toujours peur.* » « *les gens vont me poser la question* ». Les trois maires rencontrés ont refusé d'être enregistré et d'autres interlocuteurs ont demandé à ce que l'on ne leur attribue pas leurs propos²⁰. L'enquêteur, pourtant local, s'est par ailleurs vu posé des questions pour tester non seulement sa connaissance des acteurs et des lieux mais aussi sa filiation (« *mais vous êtes qui par rapport à M. X de Montfarville ?* »). Les présidents d'association rencontrés nous précisant qu'il allait devoir parler de notre rencontre lors des AG qui avaient lieu peu après.

Pour essayer de pallier ce biais méthodologique, les entretiens ont tous été complétés par une fiche expliquant les circonstances détaillées de l'entretien, permettant de maintenir une cohérence entre les entretiens et comparer plus rapidement les entretiens réalisés par des enquêteurs différents (annexe 7).

¹⁹ Bien que la tentation eût été grande, l'usage de l'enregistrement dit sauvage n'a pas été fait, à une exception près toutefois (conversation informelle à la suite de l'entretien). Les retranscriptions sont donc dans certains cas relativement succinctes, d'autant que les conditions d'entretien se sont souvent révélées peu propices à la prise de notes (fort vent, debout).

²⁰ Après plusieurs refus d'enregistrement, nous n'avons plus signalé la présence d'un enregistreur lors de nos entretiens suivants.

4.2. Une expérimentation NVivo pour le traitement des entretiens

Matériaux disponibles

Le traitement des données qualitatives requiert une approche visant à objectiver l'objet d'étude par une meilleure connaissance des processus qui guident le chercheur lors de l'élaboration de son analyse. Comment à partir des données brutes recueillies, il arrive à sélectionner, à catégoriser, à croiser les informations qui serviront à éclairer et/ou étayer les apports de la théorie pour comprendre les ressorts qui se jouent dans la « pratique sociale » étudiée. Cette mise à distance salutaire de l'analyste est aujourd'hui facilitée par le développement de logiciels d'analyses qualitatives (C.A.Q.D.A.S.)²¹, largement utilisé dans le monde de la recherche anglo-saxonne, et qui aujourd'hui s'impose en France, notamment en science politique et en sociologie. Le principe de base de ces logiciels est de pouvoir répondre à la question du traitement de données qualitatives volumineuses avec la même rigueur attendue qu'avec des données quantitatives. Plusieurs types de logiciels existent, allant de l'analyse lexicale des discours (Alceste) à la méthode d'analyse par codage (Atlas.ti, Nvivo, etc.).

Le choix du logiciel Nvivo 9 s'explique par une volonté de pouvoir aborder l'analyse par une approche par codage permettant de structurer et de gérer les données à l'aide d'une catégorisation conceptuelle établie selon une approche hypothético-déductive ou empirique. Ce qui sous-entend, que Nvivo est avant tout un outil au service du chercheur, et qu'il ne se substitue pas à la réflexion du chercheur et à ses capacités d'analyses. Il permet de bénéficier à la fois d'un apport textuel mais offre également la possibilité de convertir les données qualitatives en données quantitatives.

L'utilisation du logiciel Nvivo permet de décortiquer finement et de traiter l'ensemble des matériaux à disposition par une succession d'étapes bien définies.

Au-delà du travail de retranscription des entretiens, qui constitue une première étape, plusieurs étapes se distinguent : le codage, la création de nœuds et de méta nœuds, l'ajout d'attributs et la création de matrices.

Les matériaux à disposition, les entretiens, doivent être relativement comparables pour permettre un traitement uniforme des informations contenues. Ce qui explique que nous ayons fait le choix d'expérimenter NVivo pour l'analyse du contenu des 28 entretiens menés auprès des propriétaires de CCPP.

Tableau 1 – Nombre d'entretiens réalisés par type d'acteurs et pas terrain

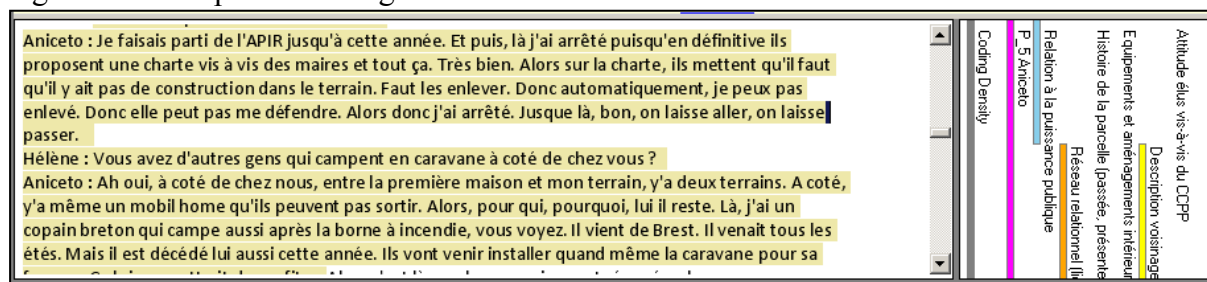
	Terrains de CCPP	Terrains de GP
Propriétaires	28	13
Acteurs publics	30	23

La phase de codage

La première étape, le codage, est le processus qui consiste à découper les discours pour en retirer les extraits intéressants l'analyse et les regrouper sous des thématiques désignées par le terme de « nœuds ». Chaque extrait de texte est alors référencé et comptabilisé comme dans une base de données. Chaque « nœud » dispose ainsi d'un nombre d'occurrences (extraits ou mots du texte) à la fin du codage.

²¹ Computer Assisted Qualitative Data Analysis Software.

Figure 3 - Exemple d'encodage sous NVivo 9



La création de nœuds et de méta-nœuds

Pour plus de cohérence dans la méthodologie, les équipes ont réalisé chacune le codage d'un entretien, puis se sont réunis pour comparer et décider des codes retenus au regard de la problématique et des hypothèses définies. Ce premier croisement de résultat a permis de conforter l'approche méthodologique par les discussions engendrées par le choix ou le rejet de certains nœuds par rapport à d'autres. Il a amené également les équipes à affiner leur analyse du sujet et les attendus de la recherche.

Les nœuds définis et retenus ont donc été établis dans une approche hypothético-déductive, celle des chercheurs, laissant toutefois l'opportunité de faire émerger des thèmes non pressentis en amont de l'analyse.

Les nœuds découlent directement de la grille élaborée pour réaliser les entretiens. Ainsi à la question : *Existe-t-il des associations de propriétaires ou certains propriétaires, particulièrement actifs sur la scène publique ?* a abouti à la création d'un nœud « rôle d'une association ».

Au total, une trentaine de nœuds ont ainsi été définis.

L'étape suivante a donc consisté à analyser les nœuds pour faire émerger les idées maîtresses de l'analyse sous la forme de « méta-nœuds », c'est-à-dire par un regroupement de nœuds. Cette opération s'est effectuée avec l'ensemble des équipes pour permettre de croiser une nouvelles fois les réflexions générées par cette action. Ce second niveau d'encodage autorise ainsi un niveau supérieur de résultat permettant d'avancer dans l'analyse du corpus et de pouvoir procéder à des tests validant ou non les hypothèses posées et ouvrant la voie à de nouvelles.

1^{er} méta-nœud : Réseau relationnel (liens familiaux et de voisinage)

Idées générales : Description de la famille et des amis des interviewés, Positionnement de l'interviewé (qui est-il ? d'où vient-il ?), Description de ses voisins, Position dans réseau.

Nœuds du 1^{er} méta-nœud : Description voisinage et propriétaires, Identité propriétaires, Méfiance pour entretien, Implication vie locale, Marginalisation.

2^e méta-nœud : Usage de la propriété

Idées générales : Fréquentation temporelle du terrain (saison, durée), Activités sur place (terrain + environs : baignade, pêche, randonnée), Usagers du terrain (qui fréquente, quel lien avec le propriétaire), Choix d'hébergement, Mode de vie/dépaysment.

Nœuds du 2^e méta-nœud : Contraintes du terrain, Activités sur place, Temps de présence, Usagers du terrain, Avantages du terrain, Conception de la propriété, Modes de vie-dépaysment.

3^e méta-nœud : Entretien, équipement, aménagements (intérieur du terrain)

Idées générales : Aménagement intérieur du terrain (tente, caravane, configuration terrain), Equipements (grillage, eau, électricité, barrière, table), Coût d'entretien.

Nœuds du 3^e méta-nœud : Aménagements présents, Aménagements passés, Configuration du terrain, Stationnement-hivernage caravanes, Aménagements futurs, Coût d'entretien du terrain.

4^e méta-nœud : Environnement (marché et relation aux activités voisines)

Idées générales : Pollution, déchets, construction, Fréquentation touristique, Relation avec agriculteurs, activités économiques voisines, Marché foncier local.

Nœuds du 4^e méta-nœud : Marché du CCPP, Origine et avenir CCPP sur la commune, Lien CCPP – agriculture, Environnement – pollution, Marché de la location.

5^e méta-nœud : Histoire de la parcelle (passée, présente et à venir)

Idées générales : Terrain avant l'acquisition (quel usage et à qui ?), Mode et intermédiaire d'acquisition, Coût d'acquisition, Evolution successive de la parcelle, Origine CCPP/GP sur la commune, Souvenirs.

Nœuds du 5^e méta-nœud : Intermédiaire de l'acquisition, Avenir du terrain, Mode d'acquisition, Raisons de l'achat, Répartition entre propriétaires, Choix précis du terrain, Choix hébergement CCPP, Stratégie propriétaires, Coût d'acquisition du terrain, Pratique antérieure CCPP, Destination gain vente terrain, Souvenirs.

6^e méta-nœud : Relation à la puissance publique

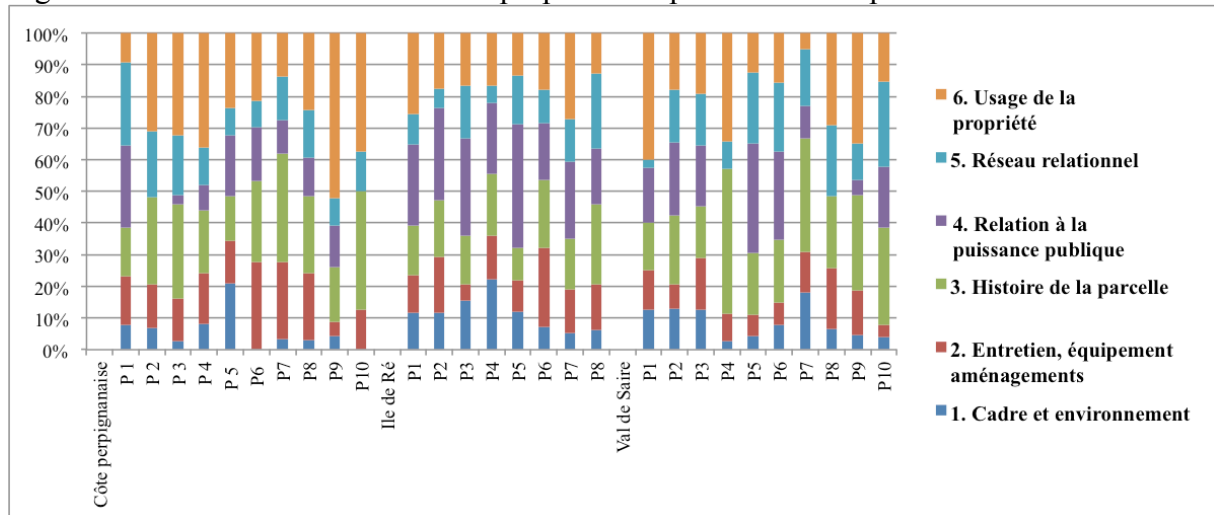
Idées générales : Réglementation, loi, Attitude élus, Place des associations.

Nœuds du 6^e méta-nœud : Réglementation – législation, Rôle d'une association CCPP, Attitude élus vis-à-vis du CCPP, Discretion des propriétaires.

Ainsi, le contenu des entretiens relatif à un méta-nœud est facilement repérable et peut être extrait par le biais d'une requête. Par exemple, en choisissant de sélectionner tous les passages des entretiens abordant la question de la relation des propriétaires à la puissance publique. NVivo s'apparente ainsi à une bibliothèque d'archivage de contenus d'entretiens, facilement mobilisable et extractible, évitant la manipulation de centaines de pages de retranscription. A titre d'information, un entretien moyen retranscrit compte une dizaine de pages et si l'on s'en tient aux seuls propriétaires campeurs-caravaniers, 28 entretiens ont été menés.

Un autre atout du logiciel NVivo réside dans sa capacité de traitements statistiques des variables. Des comparaisons du contenu des entretiens par terrains d'étude, comme ici (fig.4) avec la répartition du discours des propriétaires par entretien et par méta-nœud, permettent ainsi de visualiser les variations entre interlocuteurs.

Figure 4 - Ventilation du discours des propriétaires par entretien et par méta-nœuds



Source : traitements NVivo, 2012, C. Herrera et E. Turquin.

L'ajout d'attributs

Enfin, il peut être intéressant de pouvoir établir des liens / des connexions entre les divers éléments du corpus. Chaque entretien peut alors être référencé selon un certain nombre de critères comme le site d'étude, l'âge de l'enquêté, son sexe, son lieu de résidence, son motif d'installation, etc. Ces critères sont appelés « attribut ». Chaque extrait de l'entretien bénéficiera des mêmes critères, même s'il est déplacé vers un nœud et mélangé à d'autres extraits de textes. Il permet ainsi d'extraire des informations selon le lieu de résidence, le sexe, la profession, etc. Par exemple, la description du marché du CCPP est-il différent d'un site d'étude à un autre ? L'âge des propriétaires influe-t-il leurs comportements (fréquentation, usage pour l'avenir du terrain) ?

A ces attributs de référencement initial, que l'on pourrait qualifier « d'identitaire » (bien que ne reposant pas sur le nom) peuvent s'ajouter de nouveaux attributs servant à tester de nouvelles hypothèses émergentes.

La création de matrices

Les phases de tests consistent à croiser les informations contenues dans les nœuds avec des critères (attributs) permettant de synthétiser l'analyse. Le recours aux matrices permet ainsi de réaliser des tableaux à double entrée visualisant quantitativement les informations obtenues. La puissance du logiciel contribue à réaliser des croisements d'informations rapidement et d'explorer de nouvelles pistes de recherche non envisagées. Les matrices offrent également la possibilité d'effectuer des tris à plat permettant d'obtenir une vision globale de la manière dont se distribuent les informations selon les critères choisis que ce soient des attributs (terrain, PCS, lieu d'habitation, âge) ou des nœuds (Cadre et environnement, Histoire de la parcelle, Relation à la puissance publique, ...).

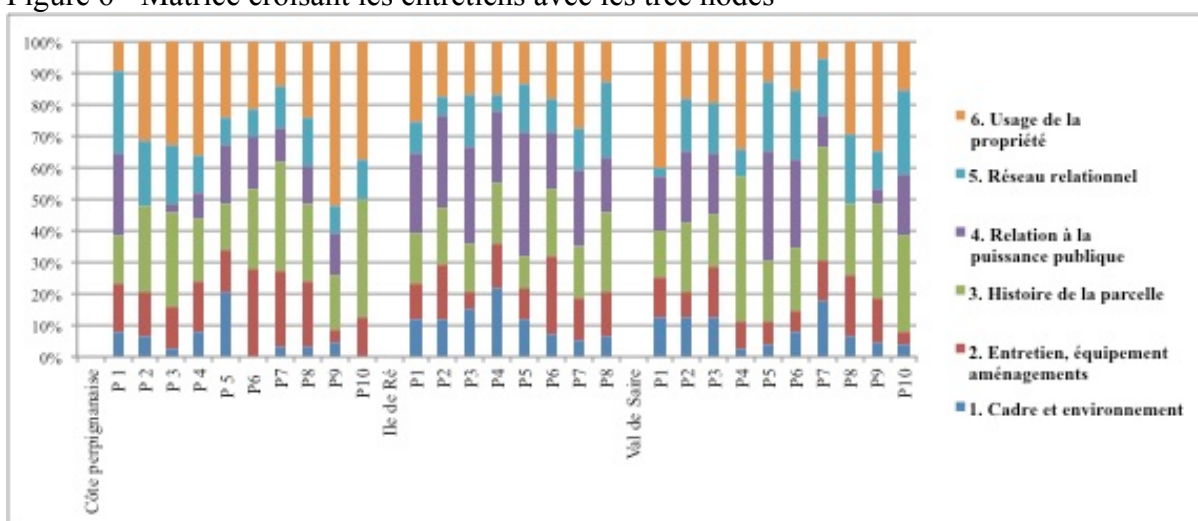
Figure 5 - Exemple de matrice croisant les méta-noeuds et les terrains

	A : Case/Terrains d'étude = 1-Val de Saire ▾	B : Case/Terrains d'étude = 2-Languedoc ▾	C : Case/Terrains d'étude = 5-Ile de Ré ▾
1 : Cadre et environnement (marché et relation aux activités voisines) ▾	50	26	41
2 : Entretien, équipement, aménagements (intérieur du terrain) ▾	55	57	42
3 : Histoire de la parcelle (passée, présente, à venir) ▾	98	71	51
4 : Relation à la puissance publique ▾	93	47	85
5 : Réseau relationnel (liens familiaux et de voisinage) ▾	97	57	51
6 : Usage de la propriété ▾	99	94	57

Source : traitements NVivo, 2012, C. Herrera et E. Turquin.

Le tableau montre une distribution des occurrences (extraits d'entretiens) selon les principales idées et selon les terrains.

Figure 6 - Matrice croisant les entretiens avec les tree nodes



Source : traitements NVivo, 2012, C. Herrera et E. Turquin.

Les matrices sont ensuite exportées vers le logiciel Excel où sont effectués les traitements statistiques. C'est à ce niveau que sont réalisées les pondérations nécessaires pour rectifier les différences entre les entretiens liés aux contextes particuliers des interviews tels que le temps de l'entretien, la défiance, le refus d'enregistrement...

Troisième partie - Résultats

Cette partie comporte les principaux résultats du projet, en termes de connaissance et d'analyse. Le choix de scinder les deux formes de propriété et de propriétaires au sein de cette partie, en abordant successivement les résultats propres au camping-caravaning sur parcelles privées (point 1) puis ceux relatifs à la grande propriété (2) procède de fortes disparités entre les contextes locaux (réglementation, activité économique ou marché foncier), entre les types acteurs présents (propriétaires, acteurs publics, acteurs économiques) ainsi qu'entre les terrains de CCPP et de GP.

1. Les campeurs-caravaniers : beaucoup de bruit pour rien ?

En tant que propriétaire, le campeur installé sur sa parcelle est au cœur des processus d'aménagement (Krueckeberg, 1995). C'est notre hypothèse centrale (cf. supra, 1^{ère} partie). Lorsqu'il est exclu du projet d'un élu, qui, lui, détient le pouvoir foncier (Renard, 2003), les tensions montent. Cette hypothèse expliquerait que le CCPP soit diversement toléré selon les communes. Il s'agit à présent 1/ de vérifier cette hypothèse, 2/ de voir de quelle manière les différents acteurs se défendent (quels registres d'argumentation) : existe-t-il des constantes ou s'agit-il de traitements *Ad Hoc* ? et enfin, 3/ de s'interroger sur le rôle des autres catégories d'acteurs (ni les propriétaires, ni les élus) dans ce jeu.

L'analyse réalisée à partir du questionnaire d'enquête nous a permis de définir 3 terrains d'analyse, fondés sur une typologie. Le détail de l'étude est présenté en annexe 8. La combinaison des résultats de cette analyse et des monographies permet ensuite de dégager trois grands axes de résultats.

Ce qui frappe, c'est d'abord un paradoxe : objet de politiques de régularisation parfois spectaculaires et médiatisées (cas de l'île de Ré), et phénomène relativement massif ; plus d'un million de pratiquants, la pratique du CCPP est finalement marqué par la discrétion (1). Et de fait, il apparaît comme un phénomène à la fois marginal et combattu, objet de vives altercations. Peut-être car il remet en cause directement la capacité de la puissance publique à dire le droit des sols, mais aussi parce qu'il ne correspond pas/plus à des projets de territoire orientés vers une forte valorisation qualitative et environnementale (2) ? Evidemment, les situations sont loin d'être homogènes d'une commune à l'autre, alors que le comportement des acteurs n'est pas le même d'un territoire à l'autre (cf. Buhot et Gérard 2012, annexe 9). C'est ce que nous essayons de mettre au clair pour finir (3).

1.1. *Un phénomène avant tout discret et toléré*

Installé initialement dans des secteurs de déprise agricole, longtemps considérés comme des marges spatiales, le camping-caravaning sur parcelles privées est une pratique plutôt axé sur la discrétion et la recherche d'un certain isolement, favorisant la rupture avec la vie quotidienne.

1.1.1. L'ambivalence de l'agriculture face au CCPP : qui gagne perd ?

La pratique du camping (alors essentiellement sauvage) remonte au début du 20^è siècle, et devient un phénomène de masse dans les années 1950. Une décennie plus tard, précise F. Poulain (2009), les terrains de camping existants sont insuffisants pour absorber le nombre de

campeurs. Alors que, jusque là, aucune loi ne réglementait le camping²² puisqu'il suffisait d'avoir l'accord du propriétaire pour s'installer sur son terrain, les années 1960 et 1970 voient l'explosion du nombre de pratiquants et coïncident avec les premiers arrêtés préfectoraux encadrant l'installation des campeurs. Ces derniers sont alors essentiellement motivés par la lutte contre l'insalubrité et la garantie de la sécurité publique.

Les campeurs peuvent alors être chassés de terrains dont (et car) ils ne sont pas propriétaires, ce qui décide un certain nombre d'entre eux à acheter une parcelle. F. Poulain attribue à cette époque (milieu des années 1970) l'avènement du camping-caravaning sur parcelles privées.

Du point de vue des marchés fonciers, l'émergence du CCPP sur le littoral, comme ailleurs, est conditionnée par la libération de terres – définitive quand elles sont vendues ou temporaires quand elles sont louées ou prêtées. Sur les trois terrains d'étude, le développement et l'extension des terrains utilisés par des campeurs-caravaniers s'expliquent par un abandon des terres par les agriculteurs. Concentrée initialement sur les terres les moins accessibles et les moins praticables, la progression du CCPP s'accélère à la faveur de la déprise agricole. De fait, selon l'enquête réalisée auprès des élus, le phénomène a plus de 20 ans dans plus de 70 % des communes.

Parallèlement à cette ancienneté (moins de 10 ans dans 8 % des communes situées principalement dans le Nord, en Normandie et en Méditerranée), le CCPP ne régresse pas dans la majorité des cas et est même en augmentation pour 1/5 des communes interrogées, surtout en Méditerranée et en Normandie.

Les 3 terrains d'étude présentent à ce titre des stades différents. Dans le Val de Saire, certains vacanciers fréquentent déjà le littoral depuis les années 1940-50, mais ils ont longtemps loué des terrains avant de commencer à acheter à partir des années 1970-80. « *Au début c'était des terrains appartenant aux agriculteurs du coin. Et puis les gens ont dit : "est ce qu'on peut acheter ?" »*. Toutefois, le maraîchage reste encore très dynamique en termes d'emplois (entre 48 % et 63 % d'actifs travaillent dans l'agriculture) et d'emprise spatiale car à l'exception des petites parcelles situées sur la côte, les terres agricoles sont quasiment toutes exploitées ; d'ailleurs, certains propriétaires agriculteurs prêtent encore des terrains en échange d'entretien.

Sur la côte perpignanaise, c'est dans les années 1970-80 à Leucate et plus tardivement dans les autres communes (1990-2000) que se développe l'installation de campeurs caravaniers. Peut-être parce qu'elle est plus récente, beaucoup des interlocuteurs, notamment les maires, l'ont mentionné : « *à l'époque on va dire jusque dans les années 60, c'était priorité à la vigne donc il y avait peu de terrains, il n'y avait pas de terrains abandonnées sur la commune. Soit les terrains étaient cultivés en vignes soit ils servaient pour le pastoralisme. Mais face à la déprise et à des prix touristiques très élevés...* ». A la disparition du pastoralisme s'ajoute donc une déprise viticole et surtout le développement du tourisme dans le cadre de la mission Racine notamment.

Les années 2000-2010 correspondent au pic de la déprise agricole. A Torreilles, un tiers du territoire communal est en friche, à Saint Laurent c'est 40 à 50 %. A Elne, le maire se désole que le nombre d'agriculteurs soit passé de 300 en 1970 à 10 aujourd'hui.

A l'Ile de Ré, le rachat de parcelles viticoles devient massif dans les années 1970. « *A l'époque, les vignes n'avaient aucune valeur. Donc, ils voulaient se débarrasser des terrains.* ». L'agriculture (pommes de terres primeurs ou vignes) occupe aujourd'hui une

²² Le premier décret date de 1959 et précise que le camping est devenu « d'intérêt général » (Poupard, 1990).

place marginale voire résiduelle avec 7 à 10 % d'actifs agricoles dans les communes du canton sud.

On voit clairement, à travers les quelques témoignages mis en avant, que la déprise s'accompagne d'une forte valorisation de la valeur vénale des terres (sauf dans le Val de Saire), liée à l'émergence d'un marché des terrains de loisir.

De fait, l'un des points d'intérêt et de discussions sur le CCPP réside dans la valeur vénale des terrains de loisirs. Cette dernière semble presque « contenue » dans le Val de Saire « *C'est en zone non constructible, ça vaut zéro.* », même si ces dernières années quelques transactions ont été enregistrées à plus de 5 000 € pour un terrain (autour de 5 €/m²). Le niveau de prix monte davantage sur le littoral méditerranéen avec un prix moyen constaté de 10 €/m² pour des terrains agricoles vendus sous l'appellation « terrains de loisir ».

L'exemple rétais illustre très bien la déconnexion, non seulement avec le prix des terres agricoles, mais aussi avec les prix des espaces protégés. Les prix auxquels achètent les opérateurs chargés de la protection²³ (1,07 €/m²) se situent paradoxalement au-dessus des prix des terres agricoles, même s'ils s'en rapprochent. Les terres et prés libres, comme les vignes, atteignent en effet au maximum 0,96 €/m². Car si les produits maraîchers (pomme de terre notamment) sont réputés, l'agriculture peine malgré tout à être rentable. « *On est en zone agricole, les terrains doivent valoir la valeur agricole. Quand c'est un projet de loisir, ils payent la valeur de loisir. Ça fausse le prix pour un jeune qui veut s'installer demain. C'est le risque, la réorientation foncière de demain.* ».

A cela s'ajoutent les difficultés d'installation des agriculteurs, face aux prix immobiliers élevés, les privant de bâtiments d'exploitation abordables²⁴, et les contraintes inhérentes à un espace conçu de plus en plus comme espace résidentiel et touristique, tolérant mal l'agriculture aussi « qualitative » soit-elle. Même si le Conservatoire du littoral comme le Conseil Général acceptent de ne pas préempter un terrain vendu entre deux agriculteurs, ce type de transactions reste très rare. La très faible activité de la Safer sur l'île de Ré en témoigne d'ailleurs.

D'une façon générale, face à l'absence d'activités économiques alternatives, les campeurs restent les seuls prêts à valoriser les espaces libérés, inconstructibles au regard du zonage, au-delà des prix proposés par les autres acteurs. On peut objecter que les campeurs s'arrogent des droits à construire dont ils ne sont pas censés disposer. On peut aussi remarquer que la proximité d'espaces non bâtis valorise les biens immobiliers. Ces derniers capitalisent donc une valeur, qui est peu considérée par la puissance publique lorsqu'il s'agit d'acheter des espaces pour les protéger.

En définitive, le fait même que le CCPP s'installe sur des zones finalement peu convoitées par d'autres acteurs ne contribue pas à le mettre en première ligne et à le rendre visible.

L'organisation même du marché, la façon dont acquéreurs et vendeurs entrent en contact, est également une source de relative discrétion. En effet, l'ouverture d'un marché des terrains de loisirs ne coïncide pas avec une multiplication des intermédiaires. Par le passé, les recherches de terrains ont pu être facilitées par le recours à des annonces chez les notaires. Les campeurs-caravaniers mentionnent toutefois fréquemment l'heureux hasard de rencontres ou la présence d'amis ou de membres de la famille sur place déjà. Nombreux sont ceux qui ont déjà fréquenté les lieux précédemment et mentionnent par exemple une pancarte remarquée sur parcelle : « *j'ai vu une affiche indiquant que le terrain était à vendre* ».

²³ Prix fixé par les Domaines dans le cas d'acquisition par le Conservatoire du littoral ou le conseil Général dans le canton sud.

²⁴ Ils ont été en partie reconvertis en immobilier résidentiel.

Dans certains cas, « le droit à camper » a été notifié sur l'acte. La mention « terrain de loisir » est d'ailleurs encore fréquemment utilisée pour qualifier la parcelle (et ainsi la revendre au dessus du prix du marché des terres agricoles), au risque d'une confusion sur les usages possibles... La diffusion de telles pratiques, si elle illustre la crédulité de certains acquéreurs (qui ne vérifient pas la fiabilité des informations et préfèrent ou oublient (?)²⁵ de demander des précisions sur les droits et les devoirs associés à la parcelle achetée), vient aussi questionner le rôle des notaires dans leur mission d'information sur la nature du bien vendu.

Actuellement, la bouche à oreille constitue le meilleur facilitateur pour les transactions, pour des raisons de discrétion mais aussi de législation. Sur la côte perpignanaise en revanche, les parcelles de CCPP sont visibles dans les journaux locaux, par le biais de petites annonces ou sur internet.

Enfin, la déprise agricole a paradoxalement profité aux agriculteurs (surtout les plus âgés proches de la retraite) puisqu'ils ont trouvé dans le marché des terrains de loisirs une ouverture inespérée pour des terres qui se dévalorisaient et qui portaient en friches.

Les pratiquants du CCPP ressortent également gagnants, avec un développement de l'offre de terrains de loisirs. Cette transformation des usages des parcelles littorales a toutefois un revers : le retour en arrière paraît improbable. D'abord parce que les terres perdues pour l'agriculture ne sont jamais regagnées après et ensuite en raison des niveaux de prix atteints, hypothéquant tout rachat par un agriculteur.

On se bornera au constat que l'installation du CCPP a été vécue à l'origine comme une opportunité. Pour les collectivités et les propriétaires, qui y voyaient une alternative intéressante à l'abandon de secteurs en voie de marginalisation. Et pour les campeurs : ces marges sont en effet bien adaptées à leurs aspirations, fondées notamment sur une mise à l'écart et une proximité (toujours plus ou moins idéalisée) avec la « nature ».

1.1.2. Repeupler les marges : liberté, entre-soi et isolement

Malgré les écarts de prix avec le marché des terres agricoles, les terrains de loisirs restent très accessibles comparés aux prix des terrains à bâtir et des résidences sur un littoral où la formidable croissance des prix, depuis 15 ans, a tendance à être amplifiée. Mais surtout, lorsqu'ils évoquent l'intérêt du CCPP, les campeurs, sans ignorer la question du prix, évoquent spontanément et systématiquement le « mode de vie » : « *J'ai acheté ce terrain parce que ça correspondait à un mode vie pour mes vacances, et aussi pécuniairement parce qu'on ne peut pas toujours aller à l'hôtel.* ». Autrement dit, le CCPP garde du camping l'impression de liberté qu'il procure et de mise à l'écart d'un monde urbain agité et fait de contraintes.

« *Ca a été l'opportunité. On n'avait pas prévu d'acheter des terrains ici. Parce qu'on aime ça. On aime le camping, on aime la vie décontractée. On n'a pas d'horaire.* ». Les propriétaires de parcelles subliment cette robinsonnade : « *vivre un peu comme Robinson Crusoe* » par une vision nostalgique du CCPP : « *Et, puis il faut avoir goûté à ce vent de liberté. Maintenant, il y a les voyages. Autrefois, on ne pouvait pas se permettre de voyager comme ça.* » ; ou encore : « *On avait des amis qui venaient. On passait du bon temps. Ils venaient passer 8 jours, tous les deux ans. Ca leur plaisait. Tout le monde a vieilli. Il y avait des bons groupes. C'est vrai que c'était plaisant. On disait "qu'est ce qu'on mange demain ?". Ca se passait très bien, c'était une bonne époque* ».

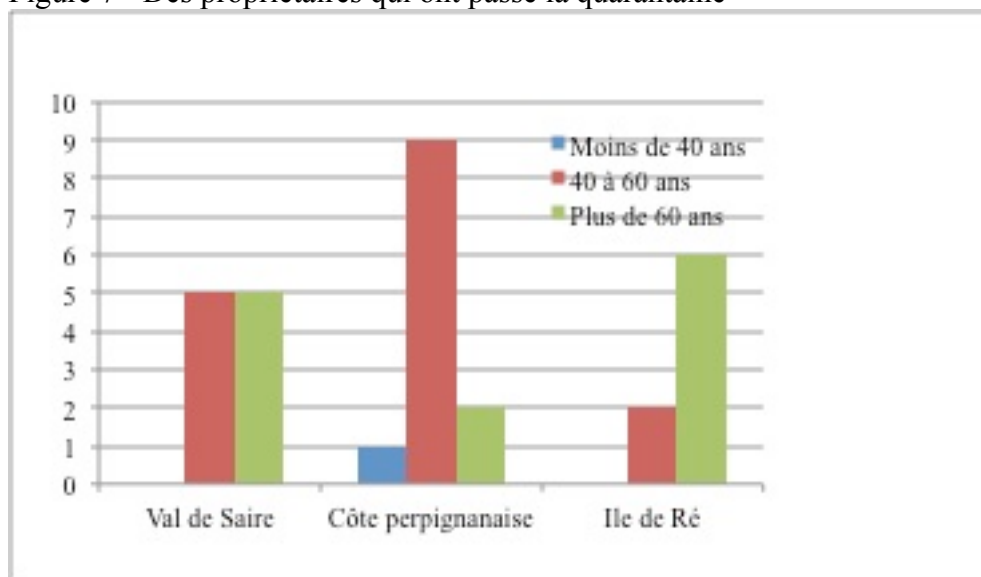
²⁵ L'un de nos interlocuteurs s'interrogeait : « *je suis très partagée dans le fait qu'ils ne sachent pas vraiment ou qu'ils font semblant de ne pas savoir* ».

Les activités pratiquées aujourd'hui restent encore peu onéreuses voire gratuites : plage, marche ou vélo. Au-delà de la proximité de la mer, la tranquillité et le calme sont très largement recherchés : les campeurs-caravaniers rappellent souvent la distinction de leur parcelles avec les terrains situés en « camping ». L'isolement est plébiscité, tout comme l'absence d'urbanisation à proximité, ce qui permet de couper avec l'environnement du reste de l'année : *« les enfants habitent en centre-ville, donc ça leur fait du bien aussi ce genre de décrochage une fois par an »*... même si les terrains sont toutefois mieux équipés et le confort amélioré : *« Il faut un enclavement avec un minimum de services. Des ports, un golf, un service haut de gamme. Un service de navette rapide par la mer »*.

Loin d'être ouvert sur le monde, le terrain est plutôt un lieu d'entre-soi, fréquenté essentiellement par la famille et les amis, quelques semaines par an principalement l'été. Pour certains, le besoin d'y retourner au moins 1 fois l'an s'impose : *« Ca représente pas du tout un investissement. C'est quelque chose d'agréable. C'est vraiment un espace familial. Et qu'on a envie de transmettre. Parce que nos enfants sont venus là petits et je pense que pour eux, c'est vrai que ça représente quelque chose l'île de Ré. ça représente les vacances et la propriété familiale »*.

Les propriétaires de parcelles campées sont rarement âgés de moins de 40 ans (fig.7). Le maintien du terrain au sein du patrimoine familial est un enjeu pour la majorité d'entre eux et pour cela, ils jouent sur les statuts juridiques : l'indivision entre parents est ainsi un mode de propriété fréquemment rencontré.

Figure 7 - Des propriétaires qui ont passé la quarantaine



Source : traitements NVivo, 2012, C. Herrera et E. Turquin.

Mais au-delà de la famille, c'est tout le voisinage qui est fréquemment sous surveillance, ce dont témoigne la place de l'item « relations de voisinage » dans les entretiens. Le contrôle du marché foncier et sa confidentialité sont ici des enjeux essentiels car ils permettent de contrôler l'identité des nouveaux arrivants :

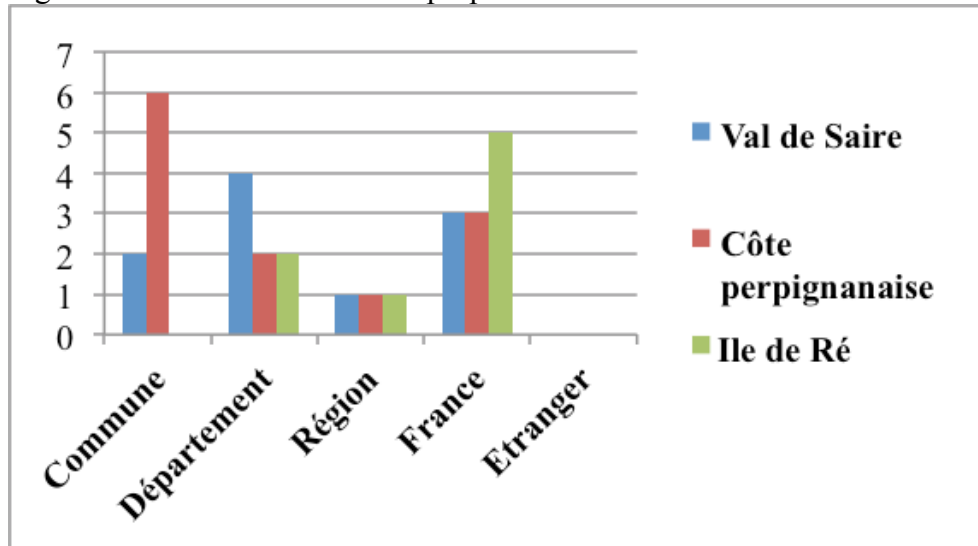
« R (propriétaire dans le Val de Saire) : Mon frère est parti à Bordeaux, donc, s'il n'achète pas, je le prends (le terrain). On ne va pas le vendre.

Q : Et vous allez y faire quoi ?

R : Je ne sais pas. Mais on ne sait pas qui va l'acheter alors... il faut que ça reste en famille. »

Au passage, on notera que la proximité sociale entre campeurs se double d'une certaine proximité géographique : les propriétaires rencontrés dans le Val de Saire, sur la côte perpignanaise ou l'île de Ré habitent le plus souvent le département, voire la commune dans lequel se trouve le terrain (fig.8). A Ré, la plupart des personnes interviewées habitent essentiellement l'Ouest de la France. La présence d'étrangers, signalée sur les trois terrains, reste discrète.

Figure 8 - Lieu de résidence des propriétaires de CCPP rencontrés



Source : traitements NVivo, 2012, C. Herrera et E. Turquin.

La présence forte de locaux (résidents permanents dans la commune) invite à relativiser les discours sur le dépaysement associé au CCPP. Ou du moins c'est la proximité immédiate de la mer qui favorise cette impression.

Autre élément, les campeurs témoignent de l'effet d'entraînement que peuvent jouer les premiers arrivés sur leur réseau : « *Il y a beaucoup de 76 parce qu'en fait le premier couple qui est arrivé a fait venir des amis. Et en fait ils sont tous du 76 et on va dire qu'il y en a 90 %, c'est le même noyau d'amis* ».

Cette interconnaissance, présentée comme un signe de convivialité, est considérée en opposition avec la vie quotidienne (en général urbaine).

La rupture avec la vie quotidienne se traduit également par une faible implication dans la vie locale, du moins pour ceux qui ne sont pas originaires de la commune. Le faible temps de séjour sur place est régulièrement évoqué pour justifier, par exemple, le fait de ne pas voter dans la commune concernée. Finalement, l'implication dans la vie locale, politique notamment, émerge surtout lorsque les relations avec les élus se tendent. C'est avant tout un ancrage à la parcelle qu'à une entité communale que ressentent et recherchent les campeurs.

En définitive, le CCPP apparaît comme une pratique qui se veut et qui est discrète, parce que volontairement en retrait du reste du monde. D'ailleurs, cette dimension ressort bien de l'analyse de notre questionnaire d'enquête auprès des maires : le CCPP représente moins de 20 parcelles dans la majorité des cas et moins de 1 ha dans 42 %. Et surtout, il reste un phénomène saisonnier, l'occupation de la parcelle étant globalement temporaire, ce qui renvoie bien à la définition d'une pratique de loisir.

D'ailleurs, dans la majorité des cas, le CCPP n'est que peu pris en compte dans leurs stratégies d'aménagement (seules 36 % affirment le prendre en compte). Si une majorité de

communes a pris un arrêté municipal interdisant le CCPP sur la commune, les élus indiquent que les parcelles campées illégalement sont peu nombreuses (22 % des communes déclarent toutefois qu'elles sont « *très nombreuses* ») et, de fait, peu de procès-verbaux sont signalés par les communes ; seules 17 signalent en dresser plus de 5 par an.

1.2. De la discrétion à la médiatisation : affrontement et revendication territoriale

Si les campeurs ne cherchent pas à faire parler d'eux, il arrive que le CCPP soit malgré tout source de tensions. Si les communes concernées sont minoritaires, ces cas n'en marquent pas moins les esprits, car ils bénéficient d'une couverture médiatique qui leur donne valeur de symbole.

L'enquête à destination des élus a bien fait ressortir une profonde opposition²⁶ liée à la visibilité du phénomène (cf. fig.9). On trouve, d'un côté, un CCPP que nous qualifions de discret et, de l'autre, un CCPP que nous qualifions d'ostensible.

Ce dernier concerne environ 20 % des communes enquêtées. Il est à la fois massif car il concerne plus de 100 parcelles (une trentaine de communes sont concernées) et qu'elles représentent plus de 5 ha (dans un quart des communes) ; et illégal car les communes déclarent que les parcelles illégales sont « *très nombreuses* » (22 % des communes) et que des procès-verbaux sont dressés chaque année (17 d'entre elles signalent en instruire plus de 5 par an). C'est principalement dans ces communes que des arrêtés d'interdiction ont été pris. A ces deux caractéristiques s'ajoute la présence d'associations (signalées dans un quart des communes et généralement sous le régime de la loi 1901).

Un regard sur les deuxième²⁷ et troisième²⁸ axes factoriels (fig.10) font ressortir également des oppositions entre ce qui relève d'une pratique saisonnière, donc moins visible, et un CCPP qui évolue vers de l'habitat permanent (axe 2) ou se développe (axe 3). Ce dernier faisant plus fréquemment l'objet de politiques de répression.

²⁶ Premier axe factoriel : % d'inertie $\lambda=16,9$ % de l'inertie.

²⁷ Deuxième axe factoriel : % d'inertie $\lambda=9$ % de l'inertie.

²⁸ Troisième axe factoriel : % d'inertie $\lambda=9$ % de l'inertie.

Figure 9 - Visibilité et dynamique du CCPP
Plan factoriel de 11 variables de fait sur le CCPP (premier et deuxième axe)

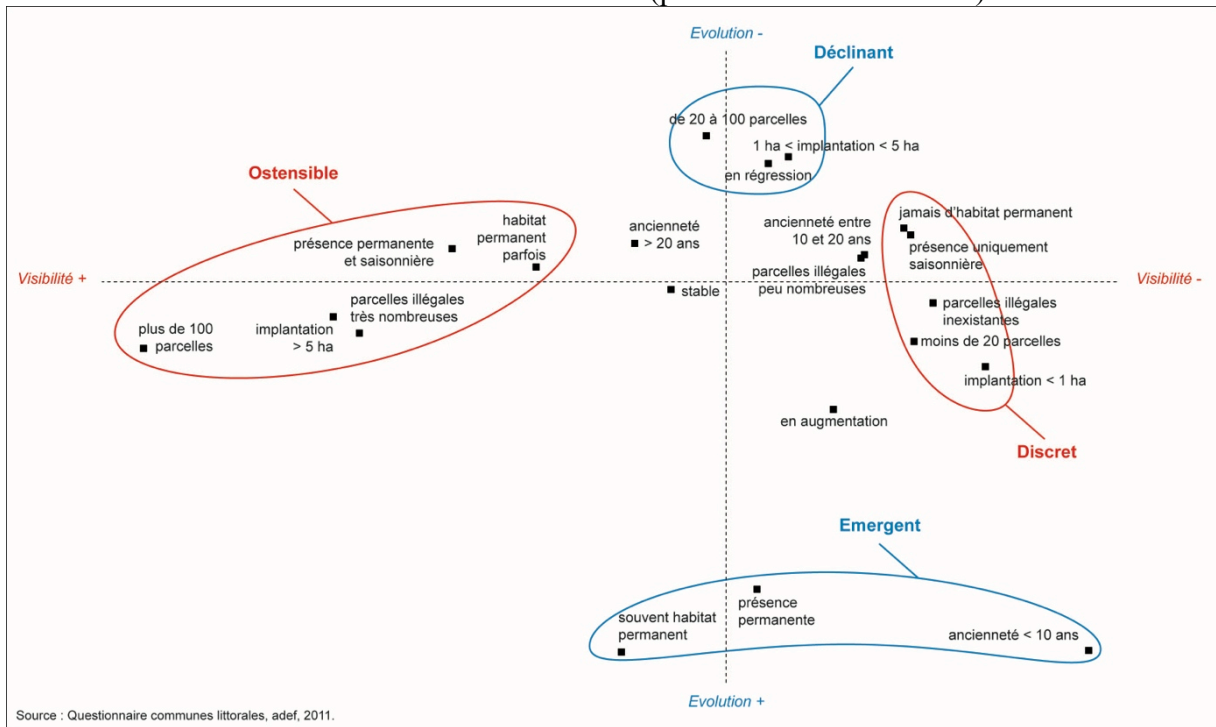
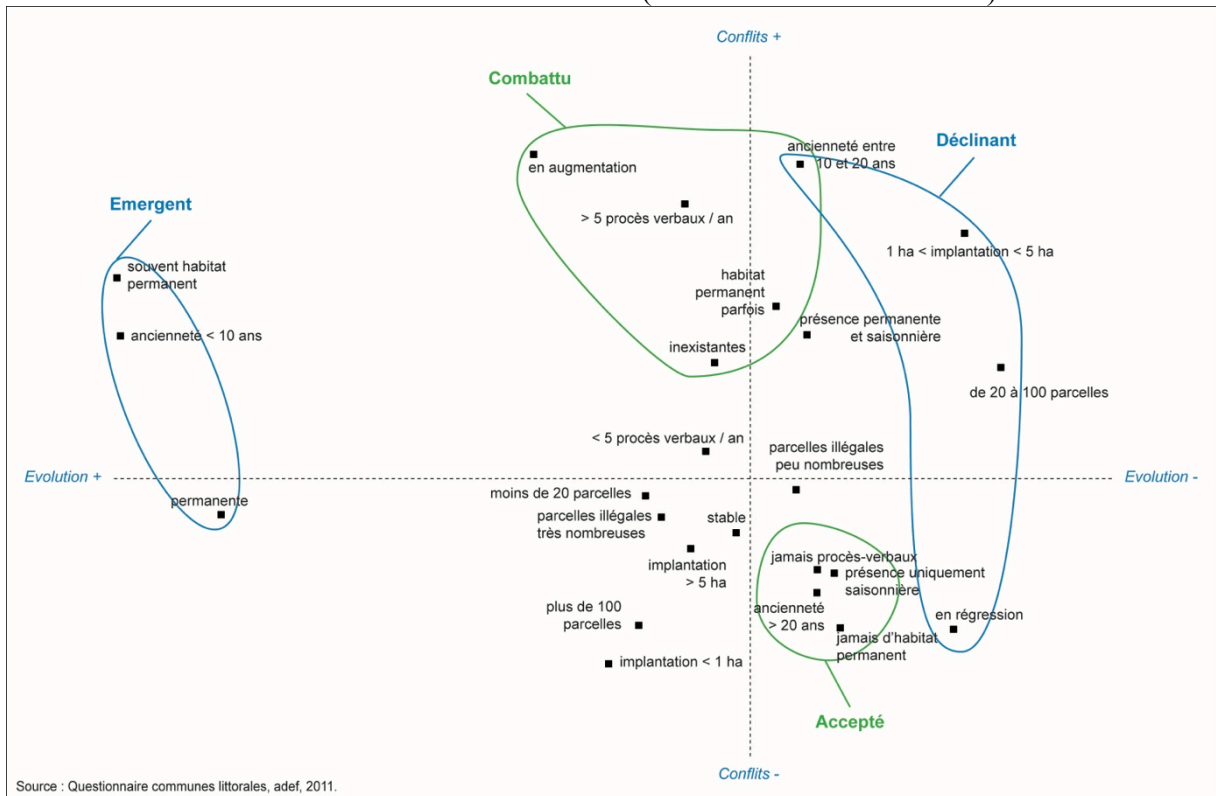


Figure 10 - Dynamique et saisonnalité au cœur des conflits
Plan factoriel de 11 variables de fait sur le CCPP (deuxième et troisième axe)



1.2.1. Quand le droit s'en mêle, ou le recours à un argumentaire technique et technocratique

Il faut dire que le CCPP peut rapidement tomber dans l'infraction au regard des documents d'urbanisme. Non seulement parce que le PLU interdit parfois le CCPP sur l'ensemble de la commune, mais aussi parce que, d'une façon générale, une caravane ne peut stationner sur une parcelle plus de trois mois d'affilée sans déclaration préalable, et doit conserver ses moyens de mobilité. Conditions rarement respectées (cf. l'analyse du contentieux en annexe 2 pour plus de détails). S'y ajoutent les nombreuses contraintes réglementaires existant sur le littoral, protégeant les sites et monuments.

Parmi les communes ayant fait l'objet de monographies, seule Montfarville n'a jamais verbalisé les campeurs-caravaniers. Dans toutes les autres, des campagnes de verbalisation plus ou moins poussées ont été menées. En général, elles parviennent à décourager certains propriétaires, notamment les plus âgés (« *on ne va pas partir en guerre à notre âge* »).

A Réville en 1996, la gendarmerie est passée en demandant que soient enlevées les tentes et caravanes sous peine de verbalisation, mais elle n'a pas donné suite l'année suivante. Un an plus tôt, à Gatteville-le-phare, le Préfet fait intervenir la gendarmerie sur la commune. Les propriétaires ne sont pas partis cette année, ils sont surtout allés contester la démarche auprès du maire. Toutefois, l'année suivante, une nouvelle campagne de PV a été menée, puis de nouveau l'année d'après, ce qui a incité beaucoup de propriétaires à ne plus revenir.

Sur la côte languedocienne, le recours à la verbalisation a aussi été utilisé. A Leucate par exemple, « *On a eu une première visite de la police municipale, comme quoi on avait plus le droit de mettre de caravane* ». Ils sont venus chaque année rappeler cette réglementation, en précisant qu'il était interdit de poser des tentes, et puis ils ont fini par demander la destruction des cabanons construits depuis moins de 3 ans. Il y avait déjà eu une opération majeure de destruction en 1986 (année où le plateau est devenue un site inscrit) : 120 cabanons avaient été démolis et 110 caravanes enlevées. Des PV sont dressés chaque année sur toutes les communes, mais les poursuites sont le plus souvent abandonnées et les condamnations ne sont pas de nature à dissuader les autres campeurs-caravaniers (cf. l'analyse détaillée du contentieux en annexe 2). Pourtant, certaines communes se sont dotées de tableaux de bord pour suivre le phénomène. Et plus largement, une concertation avait commencé dans le cadre de la nouvelle Mission littoral, dans le but de coordonner les moyens disponibles et d'aider les communes à mieux prendre conscience du phénomène. Pour cela, des guides méthodologiques ont été mis au point. On trouve notamment des documents recensant les outils mobilisables (articles du Code de l'urbanisme, etc.²⁹) ou les acteurs concernés : opérateurs, services de l'Etat, etc. La Mission s'est arrêtée en 2007 et depuis, les politiques semblent avoir perdues de leur cohésion.

A l'île de Ré, les gendarmes interviennent de manière cyclique, un propriétaire rétais indiquait ainsi en 2010 : « *Ca redevient dur depuis deux ans. C'est que le maire de Rivedoux, il s'en occupe depuis deux ans. Jusque là, il laissait passer. Et encore, c'est un des plus modérés. A*

²⁹ Parmi les guides mentionnés par nos interlocuteurs, signalons : 1/BRL et Mission Littoral, avril 2005, *Guide pour l'action*, 34p. et *43 fiches pour l'action*, 104p. ; 2/Préfecture de l'Hérault et Ministère de la justice, *Lutte contre la cabanisation, les constructions irrégulières et l'habitat précaire*, *Charte du 4 décembre 2008*, 9p (entre le Préfet, le Procureur et 16 communes + *Engagement des instances professionnelles du notariat au soutien de l'action menée par la puissance publique contre la cabanisation en Languedoc-Roussillon et plus particulièrement dans l'Hérault*) ou 3/ Préfecture des Pyrénées Orientales, direction des collectivités locales et du cadre de vie, *Charte de bonne conduite du traitement du phénomène de la cabanisation dans les Pyrénées Orientales*, 26 juin 2006, 5p. (entre la préfecture, la DDE, le service maritime et de navigation, la DDAF, la DDASS, le CG des PO, EDF, la CAF, les Maires des communes des PO, la Fédération départementale de l'hôtellerie de plein air et la chambre des notaires).

la Flotte, ils sont beaucoup plus sévères, Sainte Marie c'est pareil. Combien ils avaient dressé l'année dernière de PV ? C'est pas 158 ? ».

Ces allers et retours des politiques de verbalisation s'expliquent vraisemblablement par l'absence de résultats qui peuvent lui être directement corrélés. A Sainte-Marie de Ré, si la pratique est en diminution (tab.2), aucune corrélation avec la pression exercée par la collectivité ne peut être détectée.

Tableau 2 - Recensement des parcelles de CCPP et des poursuites sur Ste Marie (1995- 2011)

Année	Nb terrains en zone littorale	Nb terrains en secteur boisé classé	Verbalisation par PV (11 € puis 17 € depuis le 01/08/2011)	Nb PV pour infractions au Code de l'Urbanisme transmis au TGI de la Rochelle	Nb PV pour stationnement de caravanes	Observations
1995	70	60			3 PV (31 recensées restant au-delà 15/09)	
1996	70	60			8 PV (27 recensées restant au-delà 15/09)	Lettre RAR aux campeurs
1997	70	60			4	Lettre RAR aux campeurs
1998	153	100			2 PV (24 recensées restant au-delà 15/09)	Courrier aux campeurs
1999	148	100				Courriers de rappel
2000	92	100				
2001	43	100			6 relances pour les caravanes	
2002	54	100			5 relances pour les caravanes	
2003	40	100				Courrier d'avertissement
2004	40	100		1		
2005	35-40	100		1		
2006	35	100	65	4	3 condamnations	AM n°69/2006
2007	18	10	211	3	3 en audience	Courrier aux campeurs
2008	15	8	60	7	Plusieurs relaxes	Courrier de rappel
2009	4	11	253	6	PV 2009 non traités	AM n°150/2009
2010	4	7	32	0		
2011	1	3	7	0		

Source : poste de police de Ste Marie, 2011, données recueillies par M. Bizien, 2012.

1.2.2. Face à la règle de droit, jouer la carte du civisme

Les juges comme les élus semblent en fait assez ennuyés quand il s'agit de s'attaquer au droit de propriété (ou plutôt à son étendue). D'abord parce que, pendant longtemps, les maires ont pu largement tolérer, quand ce n'est pas encourager, le CCPP. Ensuite parce que le délit paraît relativement mineur face à ce qui passe pour la privation d'une liberté fondamentale.

Les propriétaires de terrains n'ont en effet pas été inquiétés pendant des années. Mieux, certains maires leur délivraient des autorisations de camper : *« ce document était signé du maire et disait en gros : Je, soussigné, M..., maire de ..., autorise M. et Mme ... à camper pendant 3 mois sur la parcelle cadastrée ... C'était déjà interdit mais autorisé ».*

D'autres ont même fait payer une taxe de séjour aux propriétaires de terrains : à Réville, elle s'élevait à 2 € /personne/jour. Chaque année, les propriétaires recevaient une lettre leur demandant de s'acquitter de la taxe : « *Les mairies nous écrivaient des mots tous les ans d'une utilité assez...enfin pour qu'on se sente concitoyens quoi ! : "Mes chers concitoyens, vous êtes les bienvenus ici, vous n'oubliez pas de me reverser ma taxe..."* ».

A Ré : « *oh j'ai gardé les reçus. Je sais quand on a arrêté de la payer, en 96. Depuis 15 ans. On a eu le terrain en 68, on ne payait pas en ce temps là. Ah oui, ça a duré longtemps. Quand on avait des amis qui passaient, il fallait les enregistrer comme dans un hôtel.* ».

Au cours des années 1990, les maires ont progressivement arrêté cette pratique, en partie sous la pression des préfetures. Conscients de la légitimité que leur procurait le paiement d'une taxe, certains, encouragés par l'association des campeurs, continuent de verser une somme annuelle à la mairie (30 € / personne pour le ramassage des ordures dans le Val de Saire). « *Nous, ils veulent pas qu'on paye. Ils refusent qu'on paye. On payait avant, on payait la nuit. La dernière fois, ils m'avaient jeté à la mairie de Rivedoux : " Ah, non vous ne payez pas parce que vous n'existez pas." Et j'étais tellement en colère, arrivée à la maison, j'ai envoyé un chèque, je leur ai renvoyé.* ».

En insistant pour exercer leur devoir de propriétaire (payer des impôts fonciers), les campeurs défendent également leur droit de propriétaire. Et pour la majorité, la propriété privée prévaut sur la réglementation : Code de l'urbanisme, loi littoral ou arrêtés municipaux. « *Ils peuvent rien faire parce qu'on est propriétaire. En infraction avec le code de l'urbanisme s'ils veulent mais moi j'ai les actes de propriété.* » ou encore « *Moi ce que je trouve lamentable, c'est qu'on soit propriétaire de quelque chose et qu'on veuille nous le prendre* ».

Et pour garder son bien durablement, mieux vaut ne pas se faire remarquer. De caractéristique intrinsèque du CCPP, la discrétion devient une véritable stratégie, qui vise à s'attirer les bonnes grâces de la puissance publique. « *Ici on nous a dit que moins on fait de bruit, mieux on se porterait* ». Stratégie d'autant plus payante, qu'elle fonctionne, au moins partiellement, au regard du droit (faisant référence à la prescription triennale des infractions pénales) : « *Si vous arrivez à ce que les voisins ne disent rien, et que la mairie ne dise rien et à rester pendant trois ans... Vous êtes sauvés* ».

Les propriétaires restent toutefois conscients de leur illégalité et de la possibilité de se faire évincer du jour au lendemain. L'un des campeurs interviewés comparait sa situation avec celle d'un sans-papier pris en faute. La discrétion est la meilleure assurance de la tranquillité. Les (bons) rapports avec les maires sont donc primordiaux car ils conditionnent la tranquillité : « *Si on s'adapte à la mairie ça va, si le maire ne nous aime pas...Ça se joue à très peu de choses.* » « *Si la mairie n'est pas avec vous vous êtes foutus.* ». Cet échange de bons procédés fonctionne tant que tout le monde respecte certaines conditions, notamment le statu quo comme à Réville : « *Ce qui existe ils le respectent ils le gardent, mais ils ne veulent pas que ça s'étende.* ».

Le civisme c'est aussi celui du maire et/ou du juge. En particulier lorsqu'il s'agit d'habitat permanent. Comment expulser des propriétaires occupants alors que les logements abordables manquent ? La justice considère souvent comme secondaires ces délits comparativement à l'ensemble des infractions qu'elle doit juger car en matière d'infractions au Code de l'urbanisme, les poursuites peuvent se faire devant deux tribunaux : le tribunal administratif ou le tribunal correctionnel. Dans le premier cas, c'est le Juge administratif qui se prononce sur la légalité des permis de construire, des documents d'urbanisme ou de déclarations de travaux par exemple. L'affaire relève alors du Tribunal Administratif car c'est le document / la décision administrative qui est attaqué. Dans le second cas, le Juge pénal est saisi lorsqu'il s'agit d'un procès-verbal dressé à l'encontre d'une construction illégale ou d'un

stationnement non autorisé. Dans ce cas, c'est le Tribunal Correctionnel qui est compétent, et ce sont alors les personnes qui sont directement mises en cause et poursuivies... comme le sont les auteurs de délits bien plus graves : violences physiques, cambriolages, etc. D'où l'appellation de « délinquant » qui s'applique alors aux propriétaires poursuivis.

La singularité de ces délinquants interpelle aussi les magistrats des tribunaux correctionnels, confrontés à d'autres délits plus graves : « *Le procureur m'a dit « écoutez moi à Perpignan j'ai 10 000 affaires, entre les crimes, les viols, la drogue, les cambriolages, vous comprenez que les caravanes et les murs, les clôtures, ce n'est pas mon truc, je ne peux traiter que 4 000 affaires ».* Un agent de la DDTM 34 nous avouait : « *c'est très inhumain pour nous de travailler sur ce genre de dossier ».*

1.2.3. Lutte politique, guerre d'opinion

Malgré les possibilités d'arrangement qui peuvent exister, dans certains cas, le CCPP est source de conflits longs et durs. On l'a vu, c'est le cas en particulier lorsque le CCPP est particulièrement massif, comme à Ré ou sur le littoral languedocien notamment. Les discours sortent des deux champs précédemment identifiés pour entrer dans un registre à la fois esthétique et politique : chaque groupe d'acteurs tente de faire accepter sa propre vision du territoire concerné. Cette lutte pour s'imposer dans le paysage, au sens propre comme au sens figuré, est l'objet d'une forte médiatisation. L'enjeu central est de se faire connaître et reconnaître par le plus grand nombre comme légitime.

C'est l'impact paysager et environnemental du CCPP qui constitue un premier facteur de discordance entre acteurs : « *ça fait tâche dans le milieu naturel* » s'exclame un élu. Ce thème a occupé plus de 10 % du temps des entretiens réalisés en moyenne.

Les campeurs tentent de répondre comme le font leur homologues dans des secteurs moins tendus, en entretenant au mieux leur parcelle et en l'entourant de haies pour davantage de discrétion. Et du coup, à Ré par exemple, ce sont cette fois les propriétaires qui dénoncent le manque de gestion des sites environnant leurs terrains, notamment en raison du développement de friches : « *En 1979, il y avait des terrains à coté de moi, là, cultivés où il y avait des asperges, des pommes de terre, de la vigne. C'était super. Je vous amène aujourd'hui, c'est une forêt vierge. Y'a que mon terrain qui est propre. C'est tout. Alors quand on parle de dégradation de l'île ce sont les gens qui habitent l'île qui sont responsables, pas nous.* ». D'ailleurs, le cadre de vie fait partie intégrante des raisons de la pratique : « *Ils savent très bien qu'on a pas intérêt à dégrader ni à laisser traîner nos ordures. C'est surtout par amour de la nature en réalité d'être là* ».

Conscients que l'argument paysager et environnemental peut se retourner contre eux (les discussions dévient souvent sur la qualité de l'urbanisation par exemple), les élus et les services de l'Etat ont beaucoup évoqué la question des risques, de submersion et d'incendie notamment. La tempête Xynthia qui a touché l'île de Ré, a souvent été évoquée par exemple. L'inquiétude des élus est réelle face à des risques qui mettent en cause leur responsabilité d'élus. On se contentera de noter que la mise en avant de ces arguments est généralement liée à un fait très médiatisé (Xynthia dans l'Ouest, ou une explosion suite à incendie relayée dans la presse en Languedoc). Inversement, dans la Plaine du Roussillon, qui est située sous le niveau de la mer et en partie en zone inondable, cette vulnérabilité est assez peu mise en avant comme un danger encouru par les campeurs-caravaniers.

Pour s'assurer de leur présence dans le débat et faire entendre leur position, les propriétaires campeurs se sont appuyés sur des associations, souvent informelles à l'origine, qui se sont structurées par la suite. D'après notre enquête nationale, 25 % des communes abritent des

associations de campeurs, sans qu'il soit possible de dire si elles sont très actives. On notera qu'il existe une Fédération Française de CCPP, dont les membres sont principalement localisés dans l'Ouest de la France.

Sur le terrain les quatre associations de propriétaires rencontrées ont toutes été créées en réaction à une action menée par la mairie, la gendarmerie ou la préfecture. Parmi elles, l'APIR (Association des Propriétaires de terrains à vocation de loisirs et de vacances familiales sur l'Île de Ré), née dans les années 1970 sur l'Île de Ré, mérite une mention particulière. Alors que les autres regroupent au mieux quelques dizaines de propriétaires, l'APIR revendique environ 1 000 adhérents. Elle organise la lutte pour le maintien du CCPP et diffuse des informations pratiques à ses membres via son site internet notamment. Elle prend en charge les frais d'avocat des membres à jour de leurs cotisations et ayant acquis leur terrain avant 1979³⁰. L'unité de la communauté se forme autour de l'idée d'appartenance à un groupe crée par un lien (APIR), une pratique (camping), un espace (voisinage et lieux publics voire l'Île de Ré) et un opposant commun (puissance publique : de l' élu au Procureur).

Au-delà de leur rôle de conseil, les associations constituent des porte-parole utiles aux campeurs pour peser dans les projets des élus notamment. La communication se fait non seulement en direct avec ces derniers, mais également par médias interposés, notamment dans la presse locale.

Certains élus portent des projets de territoire peu affirmés ou sans impact sur le CCPP (par exemple parce que leurs préoccupations sont ailleurs, sur le champ de la recherche d'un nouveau dynamisme économique par exemple).

A Réville ou Gatteville par exemple, l'objectif principal est de conserver voire de regagner de la population, notamment des actifs et des jeunes. Confrontée à une baisse de population, de l'ordre de - 7% au cours de la dernière période intercensitaire, la maire de Gatteville, par ailleurs présidente de l'école intercommunale, a vu le nombre d'enfants chuter de moitié depuis son ouverture en 1994. Selon elle, la loi littoral a fait monter les prix et les jeunes ménages avec enfants ne peuvent acheter sur la côte. La pratique du CCPP reste ici cantonnée aux marges, d'un point de vue spatial comme dans des préoccupations dans ces communes.

Inversement, d'autres communes voient le CCPP comme un point noir au sein d'un projet de territoire, dont il altérerait la qualité. C'est dans ce cadre, qui relève davantage du marketing territorial que de la controverse scientifique sur les impacts en matière de biodiversité – pourtant légitime lorsque le CCPP est massif³¹ – que l'argumentaire sur les impacts négatifs du CCPP sur l'environnement et le paysage apparaissent. Le CCPP « nuit à la cohérence du territoire en créant du mitage ». En dévalorisant les terrains, le CCPP empêche « un bon développement touristique » et « déstabilise le marché agricole » ou est accusé de « geler les terrains agricoles ».

Or sur ces communes, comme les autres, les campeurs-caravaniers ont occupé - et continuent en partie à le faire - une place laissée vacante par l'agriculture. Leur rejet actuel résulte tout autant de l'inadéquation entre la présence du CCPP et le projet de territoire porté par les élus que d'une mise à l'écart parfois volontaire.

³⁰ Les deux associations révillaises indiquent également la possibilité de mobiliser les cotisations pour payer des frais d'avocat le cas d'échéance.

³¹ Mais cet aspect nous renvoie indirectement à une condamnation « technique » du CCPP, qui elle-même nous reconduit à la question de la verbalisation, qui échoue à faire régresser le CCPP.

1.3. Typologies et différenciations des stratégies territoriales

Sur quelles bases créer du consensus autour du CCPP ? On comprend que face à un phénomène massif qui relève de l'urbanisation de fait, en zone naturelle, la puissance publique ait réagi. Mais on est également frappé de constater que 1/ même lorsqu'il régresse « naturellement », le phénomène continue à générer des tensions et 2/ deux communes voisines, qui connaissent un phénomène d'ampleur équivalente peuvent avoir des attitudes très variables.

Une tentative de typologie des acteurs en présence doit nous aider à y voir plus clair.

1.3.1. Des formes de CCPP très variables d'une commune à l'autre

Le traitement de notre enquête nationale par questionnaire (via une CAH) a permis de faire ressortir différentes classes de communes, en fonction d'un type de CCPP dominant (cf. annexe 8).

Les deux classes les plus importantes (puisqu'elles regroupent 70 % des communes) correspondent bien à des communes marquées par un CCPP relativement discret. Ces communes sont relativement tolérantes vis-à-vis de la pratique.

On y trouve d'abord des communes caractérisées par un CCPP « bien implanté stable ». Dans ces communes, le CCPP pratiqué paraît à la fois relativement discret et bien présent : sans être exceptionnelle, son ampleur est effective (1 à 5 ha, plus de 10 parcelles) ; il n'est pas structuré en associations et se pratique parfois tout au long de l'année. Cette première classe comprend par exemple *Grandcamp-Maisy* (14)³², *St Méloir-des-Ondes* (35) *Torreilles* (66) ou *Aléria* (20).

La seconde classe de communes est caractérisée par un CCPP « déclinant ». Cette classe, la plus nombreuse, rassemble 50 communes. C'est à cette dernière que correspond le mieux l'image du CCPP traditionnel : destiné uniquement à de l'habitat temporaire (72 % de la classe dans la modalité), utilisé de manière saisonnière et présent depuis longtemps. Les communes concernées dressent rarement voire aucun procès-verbaux et les parcelles illégales sont considérées comme peu nombreuses. Enfin, le phénomène est souvent en régression. Dans cette classe, on retrouve des communes comme *Montfarville* (50), *Le Bono* (56), *Bretignolles sur Mer* (85) ou *Leucate* (11).

On retrouve ensuite les deux classes de communes où le CCPP est plus « visible » et souvent source de conflits : ce sont les communes combattives. Elles sont marquées soit par :

- un CCPP « massif stable », d'abord, car d'ampleur importante (nombre de parcelles et superficie), et caractérisé par des parcelles illégales très nombreuses et des associations fréquentes. Parmi les communes représentatives de cette classe figurent *St Germain sur Ay* (50), *Plougastel* (29), *Le Bois Plage en Ré* (17) ou encore *Vias* (34).

- ensuite, un CCPP « émergent ». Avec 14 communes seulement, cette classe est la plus originale. Elle témoigne d'une évolution de la pratique qui remet partiellement en cause la définition initiale proposée. Le CCPP est encore faible dans les communes concernées ; toutefois, il est récent (100 % de la classe se trouve dans la modalité « moins de 10 ans ») et en augmentation. Autre caractéristique supplémentaire par rapport aux trois autres classes : il s'agit surtout d'habitat permanent. Les communes de la classe 4 peuvent être représentées par *Tardinghen* (62), *Pont-Aven* (56), *Elne* (66), *Six Fours les Plages* (83) ou *Sari Solenzara* (20).

³² Les numéros entre parenthèses sont ceux des départements où sont situées les communes citées.

L'ensemble des quatre classes sont représentées sur toutes les façades littorales (tab.3), sans qu'une logique de répartition apparente ne ressorte réellement.

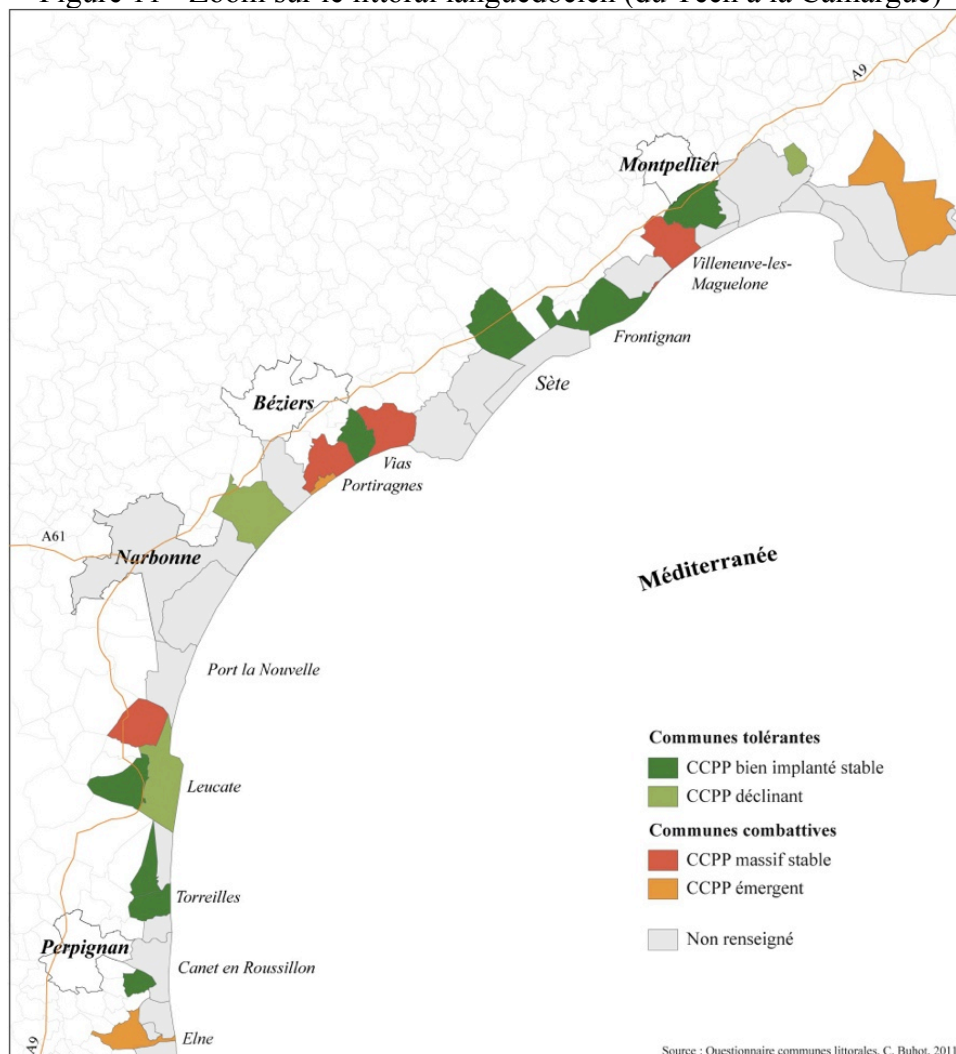
Tableau 3 - Répartition des 4 classes de la typologie (en %)

	Communes tolérantes		Communes combattives	
	Communes caractérisées par un CCPP			
	Bien implanté stable	Déclinant	Massif stable	Emergent
Nord-Normandie	24	19	33	24
Bretagne	21	26	45	8
Atlantique	17	17	62	4
Méditerranée	21	39	24	16

Source : Questionnaire communes littorales, adef, 2011.

Un zoom sur une portion de littoral permet de confirmer l'hétérogénéité de la pratique à une grande échelle (fig.11). Loin de s'agréger sur plusieurs communes contiguës, les formes de CCPP dominant peuvent être très variables d'une commune à l'autre.

Figure 11 - Zoom sur le littoral languedocien (du Tech à la Camargue)



1.3.2. La puissance publique face aux campeurs : pas d'action commune

A cette variabilité des pratiques du CCPP répondent en quelque sorte des positionnements différents des élus, qui rappellent la difficulté de coordonner les actions en matière de contrôle et de gestion du CCPP.

Tous les acteurs publics locaux rencontrés s'accordent sur la nécessité de contrôler les zones campées. Toutefois, leur attitude et les stratégies mises en place sont variables dans le temps et d'un acteur à l'autre.

L'attitude adoptée par chacun peut être schématiquement réduite à la combinaison de 4 facteurs :

- un principe d'action : contrôle strict, surveillance ou laisser-faire ;
- une capacité à mobiliser les outils fonciers : forte, moyenne ou faible ;
- une proximité avec les propriétaires : forte, moyenne ou faible ;
- un projet alternatif aux zones campées : oui, non.

<i>Attitude des acteurs publics</i>	<i>Hostilité</i>	<i>Entre-deux</i>	<i>Tolérance</i>
Principe d'action	Contrôle	Surveillance	Laisser-faire
Capacité à mobiliser les outils fonciers	Forte	Moyenne	Faible
Proximité avec les propriétaires	Faible	Moyenne	Forte
Projet alternatif	Oui		Non

En fonction des choix opérés, il est possible de distinguer trois types d'acteurs publics :

- Les *hostiles*. Ils souhaitent contrôler le territoire, savent mobiliser les outils d'intervention foncière et ont un projet alternatif au CCPP. Leurs relations avec les propriétaires sont tendues. Peu d'acteurs hostiles ont été rencontrés. Ils avancent un grand nombre de nuisances (environnementales, réglementaires, et les projets sont multiples : reconquête des terres agricoles et protection d'espaces naturels. Leurs positions sont tranchées et unanimes : le CCPP doit disparaître. Le dialogue avec les propriétaires de CCPP est impossible et déjà rompu.

Positionnement des *hostiles*

Attitude des acteurs publics	Hostilité	Entre-deux	Tolérance
Principe d'action	Contrôle	Surveillance	Laisser-faire
Capacité à mobiliser les outils fonciers	Forte	Moyenne	Faible
Proximité avec les propriétaires	Faible	Moyenne	Forte
Projet alternatif	Oui		Non

- Les *entre-deux* : de *modérés* à *opposés*. La présence de campeurs-caravaniers est jugée contraignante pour la réalisation des objectifs : préserver la vocation agricole des terres (SAFER), aider les collectivités locales dans le respect de la réglementation et du Code de l'urbanisme (DDTM), préserver l'environnement (les paysages et la qualité de l'eau) (Association de protection de l'environnement, Conservatoire du littoral, Conseil Général). Parfois, l'intervention n'est pas possible, au grand regret des acteurs concernés : « *A la DDTM, nous n'avons plus les moyens d'envoyer du monde. C'est rare quand un élu fait appel*

à nous pour dégager une caravane. Très très rare. ». La préemption constitue dans ce cadre un outil mobilisé.

Positionnement des *entre-deux*

Attitude des acteurs publics	Hostilité	Entre-deux	Tolérance
Principe d'action	Contrôle	Surveillance	Laisser-faire
Capacité à mobiliser les outils fonciers	Forte	Moyenne	Faible
Proximité avec les propriétaires	Faible	Moyenne	Forte
Projet alternatif	Oui		Non

Parfois sans intérêt direct sur le terrain concerné (services de l'Etat par exemple), certains font clairement la distinction entre la position de l'institution qu'ils incarnent et leur propre position sur la question : une proximité avec les propriétaires, une compréhension des motivations et de l'enjeu les poussent à relativiser leurs positions : « *Nous ne sommes qu'un outil dans cette politique.* ».

- Enfin, les *tolérants*. Dans les communes concernées, il n'y a pas de verbalisation. Les maires sont régulièrement amenés à rencontrer les campeurs et les relations sont cordiales. Les élus cherchent malgré tout à éviter une extension des zones campées. Leur approche se veut consensuelle du fait du caractère temporaire du CCPP : « *Ce ne sont pas des installations pérennes. Ce sont des gens qui viennent passer un ou deux mois l'été... ceci dit c'est illégal aussi...Mais bon* » ou bien par sympathie avec la pratique de : « *Ces gens ont vécu des vacances familiales sur leur terrain, ils y sont attachés pour la plupart d'une façon très très affective. Donc, c'est normal qu'ils ne baissent pas les bras* ».

Positionnement des *tolérants*

Attitude des acteurs publics	Hostilité	Entre-deux	Tolérance
Principe d'action	Contrôle	Surveillance	Laisser-faire
Capacité à mobiliser les outils fonciers	Forte	Moyenne	Faible
Proximité avec les propriétaires	Faible	Moyenne	Forte
Projet alternatif	Oui		Non

1.3.3. Les propriétaires et leurs stratégies

Plus ou moins arc-boutés, les campeurs les plus attachés sont capables de s'adapter et de développer des stratégies pour conserver leur bien.

D'abord, une partie des campeurs, qui sont liés notamment au CCPP déclinant, abandonne la partie.

Face aux pressions exercées par la puissance publique, certains campeurs vendent leur parcelle. Deux types d'anciens propriétaires existent ainsi : *les légalistes et les confortables*.

Les premiers disposent d'une faible inscription dans le territoire. Par peur d'être hors la loi, ils ont préféré renoncer à leur parcelle. Le coût à subir pour rester sur sa parcelle était lourd : risque de verbalisations, pressions exercées par des visites répétées. Pour les « légalistes », les vacances ne doivent pas être synonymes de conflits.

Le second type d'anciens propriétaires est constitué par « les confortables ». Certains sont aujourd'hui trop vieux pour pouvoir se déplacer et accéder au terrain. Le manque de confort ne leur permet plus de séjourner dans la caravane. D'autres (souvent les enfants des

propriétaires) préfèrent un mode de vacances différent. Avec le développement et la diversité des modes de villégiature, ces individus se tournent vers d'autres pratiques, souvent à la recherche d'un plus grand confort. « *Depuis deux ans personne n'est venu. Mais avant oui. Les filles ne viennent plus, parce qu'elles aiment bien le confort.* ».

Ensuite, certains campeurs décident de rester. Si leurs pratiques sont variées : de l'estivant à l'habitant permanent en passant par celui qui vient entretenir le potager de sa parcelle tous les week-end, ils développent certaines stratégies de résistance.

Dès lors, on peut identifier deux types de résistants : les « cachés » et les « militants ». Si leur coexistence reste possible : les cachés peuvent vivre dans l'ombre des militants à Ré par exemple, elle est dans les faits peu compatible : les militants revendiquant une visibilité, contraire à la discrétion indispensable aux « cachés ».

Les militants sont très impliqués sur le territoire et surtout dans la communauté des campeurs. Ils campent sur leur parcelle malgré les lois d'interdiction. « *Ici, c'est le camp d'Astérix.* ». Ils remettent en cause les interdictions de CCPP établies par les règlements préfectoraux et locaux et ne se laissent pas intimider par la chaîne judiciaire lorsqu'elle se décide à les poursuivre. Dans ce cadre, ils peuvent développer des stratégies de contournement de la réglementation. Par exemple, en s'organisant en Sociétés Civiles Immobilières (SCI) pour échapper à la préemption et s'assurer de la transmission de leur patrimoine (Rousseaux et Bizien, 2012). Regroupés en associations ils peuvent vouloir peser directement sur le politique, via les élections (cas à Ré).

Les cachés répondent à la maxime « vivons cachés, vivons heureux » (Poulain, 2009). Persuadés que cette invisibilité leur permet de passer entre les verbalisations, ils souhaitent être les plus discrets possibles. La discrétion est fondée sur une interconnaissance forte liée à des réseaux familiaux ou de voisinage très développé que l'on pourrait qualifier d'entre-soi, renforçant leur contrôle sur toutes formes de changement : voisinage, configuration, extension du nombre de CCPP. L'absence de publicité permet de s'assurer un contrôle exclusif lors des ventes de terrains, lequel permet de reproduire l'entre-soi. Ces propriétaires discrets sont toutefois moins bien armés que leurs homologues militants sur le plan juridique, ils connaissent moins bien la réglementation et se perdent dans la dénomination des lois ...applicables à leur pratique.

Face à des contextes territoriaux toujours contingents, mais malgré tout décisifs dans la manière dont le CCPP est appréhendé (1.2.), le recours à des typologies permet de démarrer un re-tricotage de la mécanique qui permet de comprendre les dynamiques liées au CCPP.

On voit en effet que des sous-groupes d'acteurs émergent, au sein du groupe des propriétaires comme de celui des élus. Si leurs comportements sont variables, ils permettent de préfigurer le système foncier local tel que décrit par hypothèse en première partie et de commencer à confirmer sa validité. L'ensemble de ses caractéristiques sera toutefois réévalué par la suite, après être passé par l'analyse de la grande propriété.

2. Les grands propriétaires : la marginalité au cœur du système

Après les campeurs pratiquant le CCPP, les grands propriétaires fonciers constituent notre second grand objet de réflexion. L'hypothèse d'un propriétaire « clef centrale » de l'aménagement (Krueckeberg, 1995) est à la fois plus évidente (en raison de l'ampleur des espaces de fait concernés) et plus originale : la catégorie « grands propriétaires » n'est pas identifiée en tant que tel, alors que le CCPP est finalement plus visible dans les questions relatives à l'aménagement.

Il existe en fait plusieurs façons d'appréhender la grande propriété. Les interlocuteurs rencontrés divergent sur les contours et les critères pour la définir.

Le plus souvent la propriété est dite grande en raison de sa superficie, généralement 10 ha³³, même si localement un seuil variant de 2 à 3 ha à 20 ha est couramment accepté. Certains utilisent le terme de belles propriétés. Un critère voisin de la superficie évoqué est celui relatif à l'entretien : « *Une grande propriété vous ne pouvez pas l'entretenir tout seul.* ».

De même, grand domaine et grande propriété ne se confondent pas, certains considèrent le grand domaine comme plus vaste, au-delà de 50 ha : « *Un domaine, c'est un château qui est construit sur une vingtaine d'hectares avec un bois qui fait une centaine d'hectare derrière.* ».

Mais pour d'autres, la grande propriété ne se réduit pas à une question de superficie. Il faut des qualités intrinsèques, par exemple « l'aspect historique au bâti », toutefois, les exploitations agricoles en sont exclues : une « *belle exploitation agricole, de 30 à 40ha, pour moi ce n'est pas une grande propriété.* ».

Enfin d'autres critères sont évoqués : notamment celui du prix : « *Quand on dépasse les 25-30 millions d'euros* », ou le besoin de transmettre : « *La grande propriété c'est une volonté de perdurer* » voire la constance de l'héritage.

Face à ces différentes dimensions, celle de la taille est un point de départ important, car c'est bien là que réside une part de l'enjeu : un seul propriétaire détient une part significative d'espace, et est ainsi à même de faire muter fortement le littoral. Reste à savoir dans quelle mesure leur action effective va dans ce sens.

Un premier enjeu était ainsi de replacer la place des grands propriétaires dans les territoires (1), pour évoquer ensuite les tensions qui peuvent naître de leur positionnement (2) et enfin, tenter de proposer une typologie (3).

Comme pour le CCPP, l'analyse réalisée à partir du questionnaire d'enquête nous a permis de définir 3 terrains d'analyse. Le détail de l'étude est présenté en annexe 10.

2.1. Des grands propriétaires marginaux

Les grands propriétaires apparaissent fondamentalement duals : marginaux, non seulement sur le plan historique mais aussi parce qu'ils appartiennent à un club fermé ; ils contribuent également fortement à la production territoriale, sur les plans matériels (mise en valeur des terres) et idéels (participation à l'image du territoire).

2.1.1. Valoriser une marge et la préserver

L'émergence de la grande propriété sur le littoral a été facilitée par le peu de considération pour ces espaces, jusqu'au 18^e siècle, finalement à l'image du peu d'attractivité du littoral (Corbin, 1988). Non seulement, à l'époque, les grandes propriétés littorales proches du rivage

³³ C'est d'ailleurs le seuil retenu dans cette recherche, 80 % des communes ayant déclaré avoir des propriétés franchissant ce chiffre.

rappellent peu mais elles sont surtout très coûteuses à entretenir et nécessitent parfois d'être entièrement aménagées (pour des détails sur les aspects historiques, cf. annexes 11 et 12).

Keremma, dans le Finistère, illustre bien cette logique. Ce domaine s'est constitué à partir de 1823, à partir d'un espace afféagé³⁴ de 300 hectares sur la commune de Tréfléz. Les terres acquises par Louis Rousseau et sa femme, Emma, sont alors peu exploitables car marécageuses et sableuses. Il entreprend donc d'assécher la partie marécageuse en faisant édifier une digue de 500 mètres de long et planter des genêts. Près de 400 hectares sont poldérisés suite au rachat d'une cinquantaine d'hectares au sud de sa propriété. C'est sur cette base qu'est fondée la Société rurale de Lannévez, appelée aujourd'hui le domaine de Keremma.

Dans le Pas de Calais ou dans le Var ces terrains n'ont pas beaucoup de valeur non plus. Au 19^e siècle, il n'est pas rare qu'une partie des parcelles soient qualifiées de « rietz » (Pas-de-Calais) ou d'« essarts » (Var), c'est-à-dire des parcelles incultes. Les prix de vente apparaissent donc souvent modestes. Jusqu'à très récemment dans le Pas de Calais, les dunes n'étaient pas valorisées : elles se négociaient moins de 1 €/m² soit moins que la terre agricole dans les années 1980 et c'est seulement à partir des années 1990 lorsque l'activité cynégétique s'est développée que les dunes sont devenues un espace convoité.

Si pour les quelques municipalités disposant de vastes réserves foncières, celles-ci sont destinées à financer des projets collectifs³⁵, les propriétaires privés s'appuyant sur une activité balnéaire émergente, développent des quartiers pour villégiateurs. Des lotissements balnéaires ont été créés dans quasiment toutes les communes étudiées, à l'exception de Danes et d'Étaples. Ce ne sont pas les « vieilles » familles qui donnent l'impulsion (sauf, peut-être, Sainte-Cécile et Saint-Gabriel à Camiers), mais de nouveaux propriétaires qui leur achètent une partie de leurs grandes propriétés pour les lotir : à Merlimont, l'Italien César Trezza de Musella obtient en 1900 de Marie Charles Frédéric De la Haye 161 hectares qu'il met en valeur en créant la Société anonyme immobilière du Pas-de-Calais, future Société de la Plage de Merlimont ; à La Croix-Valmer, la Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire devient propriétaire du grand domaine qu'Albert de Vregille vient de constituer auprès de gros propriétaires en 1882, et fonde le Domaine de la Croix, dont l'extension maximale du patrimoine foncier atteint en 1895 les 305 hectares.

L'activité balnéaire n'est pas la seule activité qui s'organise sur le littoral au 19^e siècle. L'agriculture se développe sur la grande propriété, comme la viticulture dans le Var, qui va supplanter les cultures du ver à soie et du liège et qui va surmonter la crise du phylloxéra à la fin du siècle³⁶. Les terrains plantés en vigne proches du bord de mer résistent au développement balnéaire à l'époque car la vue sur mer prédomine sur la proximité du rivage en Méditerranée jusqu'à l'Entre-deux-guerres.

De même dans le Pas-de-Calais, l'exploitation du sous-sol est aussi une activité en plein essor : des carrières sont ouvertes par la Société anonyme des Ciments français et des Portland à partir des années 1880 à Danes (environ 12 ha en 1882, en extension par la suite), à partir des années 1920 à Camiers (environ 15 ha en 1922, en extension par la suite).

³⁴ Afféager : aliéner une partie de ses terres contre une redevance en échange d'une mise en valeur.

³⁵ Au tournant des 19^e-20^e siècles, la grande propriété communale est exceptionnelle : seule Merlimont (dans les communes enquêtées) possède une grande propriété, d'une superficie d'environ 293 ha en 1913. En 1900, celle-ci est amputée de plus de 19 hectares pour permettre la construction d'une route vers la mer. Il faut remarquer que l'importance de la propriété communale n'est pas systématiquement déclinante : la commune d'Étaples, qui possède en 1913 environ 2 hectares de terrain, deviendra un gros propriétaire à partir de 1962 (possédant alors presque 28 hectares).

³⁶ La crise phylloxérique a peut-être facilité l'arrivée de nouveaux propriétaires étrangers à la région, qui survient à la même époque.

Les successions représentent une transition périlleuse pour des domaines essentiellement familiaux à l'origine, car les propriétaires ne parviennent pas toujours à empêcher les divisions.

Certains propriétaires parviennent toutefois à maintenir la cohésion. Comme à Keremma où à la mort de Louis Rousseau en 1856, les terres sont partagées entre ses 5 enfants. Chacun d'entre eux hérite de 3 hectares et les 300 ha restants restent en indivision, selon un découpage savant, qui repose sur deux lots de 150 ha. Le premier lot est partagé entre un premier fils (2/5^e) et ses 3 autres enfants (3/5^e) et le second lot revient à son gendre (2/5^e) et ses 3 autres enfants (3/5^e). Cette règle originale dans la succession révèle déjà la volonté de préserver ce patrimoine au sein de la famille. Malgré un certain nombre de divisions parcellaires depuis un siècle et demi, les 150 maisons et 300 hectares restent en 2012 essentiellement aux mains des descendants de la famille d'Emma et Louis Rousseau (cf. Cossais et Buhot, 2012, cf. annexe 13).

Pour améliorer l'efficacité de leur gestion et protéger leurs biens, les grands propriétaires sont prompts à adopter de nouveaux profils juridiques. À Danes, la famille Deflesselle transmet sa grande propriété de 431 ha à une SARL (la Société immobilière Les Dunes) dès 1929, alors que le statut juridique de la SARL (Société A Responsabilité Limitée) vient d'être légalisé en France, en 1925. Une autre branche de la famille confiera ses 145 ha en 1943. Ce cas est la seule mention retrouvée d'une SARL au cours de l'étude historique (arrêtée au milieu du 20^e siècle).

Mais le passage par une société n'exclut pas la vente de parts à des personnes extérieures à la famille. Les sociétés civiles immobilières (SCI), qui se sont multipliées à partir des années 1880 dans le Var, et à partir des années 1890 dans le Pas-de-Calais, ont fréquemment joué le jeu de l'urbanisation qui commençait à se développer alors sur le littoral. Les terrains sont alors lotis et vendus à des particuliers. Cela va entraîner une dispersion d'une partie de la grande propriété, remplacée par des espaces urbanisés morcelés.

Les dynamiques affectant les grandes propriétés ont tendance à osciller entre ces deux logiques : la première, familiale, qui valorise un patrimoine pour sa valeur de cohésion (c'est cette logique qui est davantage mise en avant dans les entretiens) ; et la seconde, économique, qui valorise la dimension marchande de terrains destinés à l'urbanisation.

Au-delà des contraintes réglementaires, qui rendent les terrains concernés souvent peu ou inconstructibles, les propriétaires tiennent un discours avant tout axé sur la filiation qui se transmet via le patrimoine foncier : *« vous comprenez cette propriété appartient à la famille depuis la Révolution française. Ce n'est pas moi qui ait envie de la morceler »*. Malgré la volonté de transmettre aux enfants, les aspects financiers reviennent comme le principal obstacle à la pérennité des grandes propriétés. C'est au moment de l'héritage que le spectre du partage et donc de la fragmentation de la propriété apparaît : *« Il est évident que l'on arrive au bout de cette imperméabilité familiale et il me paraît évident que les proportions se modifieront pas mal. »*. Pour les propriétaires sans enfants, le choix de faire du Conservatoire du littoral le destinataire testamentaire est présenté comme une suite logique de cette volonté de maintenir l'intégrité du domaine : *« Je suis terriblement attachée à Keremma. (...) et le fait de savoir que mes ancêtres ont été là et puis la pérennité faisant et bien j'espère que je ne serai qu'un maillon de la chaîne des Keremmaïens pour que ça passe à mes enfants et mes petits enfants. D'ailleurs mes enfants et bien ils adorent Keremma. Mes petits enfants ils sont trop petits mais je suis sur qu'ils aimeront Keremma aussi »*.

La multiplication des héritiers (même si les familles ont moins d'enfants qu'avant) ou les différences de niveau de vie entre eux impliquent à plus ou moins long terme un morcellement de la propriété. Face à ces évolutions, les observateurs (notaires, opérateurs ou maires) sont généralement assez sceptiques : *« est-ce que dans 50 ans elles existeront encore »*.

ou dans 100 ans, je n'en ai aucune idée, mais je n'y crois pas, en raison de l'aspect financier » ou encore : « Je pense qu'ils en vendront une partie d'ailleurs, je ne sais pas comment ils s'en sortiront ».

2.1.2. Club familial, de chasse ou « danseuse » : des vecteurs de reconnaissance sociale ?

Au-delà des types de propriétaires, les usages et les niveaux de prix qui diffèrent entre Keremma, la Côte d'Opale et Ramatuelle, la grande propriété produit de l'entre-soi. Les grands propriétaires font en quelque sorte partie d'un club, très fermé.

Cette dimension sociale, qui dépasse la dimension familiale, est certainement une source de cohésion.

A Keremma, l'entre-soi repose sur l'appartenance à la famille Rousseau. Depuis 150 ans, les maisons et terrains se transmettent essentiellement entre générations, entre cousins, via le bouche à oreille : « C'est comme ça qu'aujourd'hui 90 % de la superficie et 80 % des maisons appartiennent à des descendants, soit de Louis Rousseau, soit d'Henri Michau ».

La pérennité du domaine repose toujours, aujourd'hui, sur une référence « lignagère » forte, mais les conditions de maintien de ce référentiel ont changé. Les liens familiaux s'estompant avec le temps, le recours à une structure formelle permet de pallier ce manque : l'association de Keremma, créée en 1963. Elle regroupe uniquement les descendants de Louis et Emma Rousseau (article 5 des statuts de l'association). Produite par l'Association, une charte, qui fait figure de règlement intérieur, a pour ambition de cadrer les pratiques des propriétaires, notamment en matière de transmission et/ou de vente (fig.12). Elle incite notamment à la préférence familiale lors des mises en vente : « Il faut de se mettre d'accord : quand un cousin de Keremma a une maison ou un terrain à vendre, il le propose d'abord aux autres cousins de Keremma »³⁷.

Figure 12 - Extrait de la charte de Keremma



³⁷ Source : <http://assokeremma.free.fr/charte.htm>

De même, pour préserver l'aspect champêtre du « Parc », les clôtures des propriétés se doivent d'être discrètes, la libre circulation entre propriétés est encouragée (les longères doivent être accessibles à tous) ; le respect de la qualité paysagère des maisons ou des jardins arborés un « sacro-saint ». De fait, les paysages créés et entretenus sont, de plus, protégés par des plans d'aménagements ou de conservation réalisés et validés par l'Association. Le domaine est, par ailleurs, parcouru par des chemins accessibles à tous les propriétaires. Mis à part les clôtures bordant les routes départementales, les différentes propriétés ne sont pas closes par des barrières. En définitive, gestion collective et proximité familiale des propriétaires sont liées dans l'esprit de beaucoup de résidents. *« Vous auriez là juste à côté une maison de quelqu'un qui n'est pas de la famille, comment comprendrait-il que les chemins soient d'accès à tous le monde, que l'on passe dans les jardins ? »*

L'effet club sur la Côte d'Opale provient quant à lui d'une activité : la chasse. L'activité cynégétique dynamise fortement les marchés fonciers, y compris agricoles, lesquels sont essentiellement régionaux.

Dans le Nord-Pas-de-Calais, les marchés de la terre agricoles sont principalement structurés par d'un côté un marché de terres occupées (de 4 500 à 5 500 €/ha) et de l'autre un marché de terres libres (10 000 €/ha). Excepté le Conservatoire du littoral et la Safer, les seuls autres acquéreurs potentiels de grandes propriétés (agricoles) sont les chasseurs. La Safer Flandres-Artois dispose ainsi d'un fichier d'investisseurs fonciers potentiels prêts à acheter de la terre, non agriculteurs, mais prêts à signer un bail de 18 ans à un locataire exploitant agricole. Dans cette région, la pratique habituelle est celle du fermage : 80 % des terres sont concernées. Le chasseur-investisseur garantit en quelques sortes l'usage agricole d'un terrain sur lequel il se réserve le droit de chasse. La Safer estime par ailleurs à au moins une cinquantaine *« ceux qui ont les moyens financiers aujourd'hui d'acheter des lots de 50 ha »*. Pour eux, le prix ne constitue pas un facteur limitant : *« c'est une question d'opportunité pour l'investisseur »*, les terres libres, juridiquement libres de tout droit de préemption sont très recherchées. La SAFER compte environ 5 à 6 candidats à chaque vente de ce type. La pratique de la chasse étant un loisir régulier, ce sont essentiellement des investisseurs régionaux situés à quelques dizaines de km de leur résidence principale : un chasseur est *« prêt à acheter un lot de terre qui sera maximum à une heure de chez lui parce qu'aujourd'hui s'il est investisseur, il a 50 ans, dans 20 ans il aura 70 ans. Il sera alors beaucoup moins enclin à faire 2 heures de route pour chasser donc il veut une propriété qui soit si possible dans un périmètre ou dans un rayon de disons 30-40 km par rapport à son domicile. Lille-la côte, c'est 1h30 »*. Ces propriétaires potentiels veulent rester fidèles à la région et ne sont pas prêts à investir ailleurs.

Quant à Saint-Tropez, l'entre-soi s'effectue par l'argent et les acquisitions de vastes domaines s'apparentent autant à des investissements qu'à des caprices de star. La Côte d'Azur est un marché mondial attirant promoteurs et investisseurs de toute la planète. Le turn-over observé dans les transactions révèle un marché spéculatif, qui atteint y compris le marché des grands domaines viticoles. La pression sur les marchés résidentiels s'est donc reportée peu à peu dans l'arrière pays et depuis les années 1990 sur le marché viticole : *« les gens qui avaient un peu d'argent achetaient une villa à Ramatuelle. Puis les ambitions se sont reportées un peu sur la mode du vin et les domaines viticoles. On a commencé à voir des gens du showbiz, des industriels qui ont commencé à s'intéresser à ce marché, qui sont venus acheter un domaine [...] »*. Certes, si le vin rosé, produit en majorité, n'est pas très traditionnellement prestigieux, les prix de la vigne, sont ici situés entre 5 et 10 €/m². La rentabilité est liée ici à l'image associée à la Presqu'île (le rosé concerné est en AOC), ce qui permet d'atteindre des prix de vente supérieurs aux prix habituels de ce type de produit. De plus, il s'agit d'un produit

touristique vendu via des filières courtes³⁸.

2.1.3. Entre participation à la dynamique territoriale et autarcie

L'isolement d'un projet comme celui de Keremma est structurel, dès le départ. Louis Rousseau³⁹ ambitionnait non seulement de faire de ce phalanstère une ferme modèle sur le plan économique, mais aussi de « *créer une communauté capable de vivre en autarcie* » (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2007). Une fois poldérisé, Keremma fut mis en culture et Louis Rousseau fit construire plusieurs corps de ferme afin d'y installer de jeunes couples de paysans. Vingt-cinq fermettes ont ainsi été construites : « *Il y a une phrase très jolie d'Emma disant qu'ils construisaient deux fermes par an sauf les années de disette où les aumônes les empêchaient de construire des fermes* ». Cette figure tutélaire est encore très vive comme constaté lors des entretiens menés auprès de propriétaires keremmaïens, Cette nostalgie familiale, savamment entretenue par l'association, s'exprime dans la façon dont les descendants parlent avec admiration et déférence de leur ancêtre (« un pionnier », « un visionnaire », d'autres évoquent « Népomucène » ou « Népo » - le 3e prénom de Louis Rousseau). La volonté de perpétuer l'œuvre de leur aïeul est permanente et notamment la vie en communauté – sur le modèle du phalanstère... comme si rien, ou presque, n'avait changé depuis 1823. Aujourd'hui, c'est sur la dimension environnementale que l'association de Keremma met l'accent pour justifier de sa dimension altruiste. Le titre de la plaquette présentant l'association, réalisée en 2011, a pour titre « *Préserver un espace fragile* ».

Sur la Côte d'Opale, les grands propriétaires privés participent de fait à la gestion de la faune et de la flore locale, du fait de la taille des propriétés. Le sentiment d'œuvrer pour le bien-être général se retrouve même chez les chasseurs, où l'activité cynégétique est présentée comme un outil de régulation et de biodiversité : « *si les chasseurs n'existaient pas, on n'aurait pas une valorisation des sites telle qu'on la connaît actuellement, c'est-à-dire que ce soit d'un point de vue floristique ou faunistique, la faune présente est due simplement aux entretiens qui sont réalisés... et si demain on laissait la nature reprendre ses droits, tous ces secteurs de nidification n'existeraient plus, et ce serait la même chose à mon avis en matière floristique* ». La présence de propriétaires privés est considérée comme bénéfique et vivement encouragée : « *c'est signe qu'il n'y a pas de biodiversité sans acteurs divers* ».

A Ramatuelle la présence de grands propriétaires fortunés et médiatiques participe directement à la dynamique du territoire. D'une part, c'est l'image de réussite et l'élitisme qu'ils incarnent dont profite la commune. Celle-ci ressurgit sur les « châteaux » achetés, sièges viti-vinicoles, et contribue à la notoriété du vignoble local (le rosé). Les acquisitions de propriétés viticoles par des grandes fortunes sont d'ailleurs plutôt bien vues par certains acteurs locaux : élus ou associations de défense de l'environnement par exemple qui y voient un gage de pérennité d'une viticulture, espace ouvert qui subit la pression urbaine. De fait, les propriétaires viticoles se considèrent comme des acteurs positifs de l'environnement : « *le propriétaire viticole, il joue un grand rôle dans l'environnement parce qu'il entretient les terres, il tient compte d'un tas de paramètres liés à l'environnement* ».

³⁸ Par ailleurs, la pression exercée par les pépiniéristes, localisés en limite de Ramatuelle, dont l'activité est plus rentable que la viticulture, tire les prix vers le haut.

³⁹ Influencé d'abord par le Saint-Simonisme, il se convertit ensuite au Fourierisme puis au Catholicisme social.

Les grands propriétaires sont ainsi conscients qu'ils ont potentiellement un rôle à jouer dans les dynamiques territoriales, dont ils sont donc partis prenante. Mais leur souci de cohésion constitue également un vecteur de séparation voire d'isolement.

Celui-ci se manifeste physiquement dans le cas de Keremma où le domaine est séparé du reste de la commune par la route départementale. Si la libre circulation entre propriétés est encouragée, la délimitation avec le reste de la commune est nette : la CD 10 marque une barrière physique et psychologique.

Le boisement contribue également à rendre invisible ces grandes propriétés surtout lorsqu'elles s'étendent sur plusieurs dizaines d'hectares. C'est d'ailleurs un élément qui rend difficile une rencontre fortuite avec les propriétaires, à l'inverse des campeurs-caravaniers.

Les grands propriétaires sur la Côte d'Opale, Ramatuelle ou Keremma sont par ailleurs souvent regroupés en association, bien qu'elles aient des dénominations différentes, elles poursuivent des objectifs communs : la défense des intérêts des propriétaires. Qu'il s'agisse de protéger les propriétés de l'invasion des dunes (ASA des Dunes du Pas de Calais fondée en 1948), de préserver l'environnement du domaine (Association de Keremma) ou de préserver et améliorer la qualité du cadre de vie (Comité de Sauvegarde des sites de la Croix-Valmer ou Comité de Sauvegarde de la Baie de Cavalaire)⁴⁰. Dans ces quatre cas, les objectifs poursuivis par ces associations renvoient au phénomène NIMBY : « *Les associations locales sont quand même plus connotées intérêts privés. Des riverains qui estiment avoir été lésés...* ».

Si toutes ces associations ont accepté nos demandes d'entretiens, elles sont en général peu disertes sur le nombre et la composition de leurs membres. Cette transparence relative a d'ailleurs été handicapante car les associations sont souvent des portes d'entrées vers des propriétaires discrets et peu visibles. Si les entretiens avec les grands propriétaires ont été aisés dans le cas de Ramatuelle et de Keremma, l'ASA des Dunes du Pas de Calais⁴¹ n'a, malgré de multiples relances, pas souhaité faciliter les contacts avec les grands propriétaires.

L'implication dans la vie politique locale enfin se révèle enfin relativement faible. En effet, en dépit de la taille des propriétés foncières, les grands propriétaires ne courent généralement pas après un mandat municipal (excepté à Ramatuelle). L'inscription sur les listes électorales peut se concevoir chez certains grands propriétaires allochtones mais occuper le fauteuil du maire, voire même de simple conseiller municipal, n'intéresse pas beaucoup. Certains descendants de Louis Rousseau ont pu exercer les fonctions de député, de maire ou de conseiller municipal, mais ceux ayant tenté l'aventure récemment n'y sont pas parvenus. En fait, la population locale reproche toujours aux Keremmaïens de ne pas d'intégrer aux communes de Tréfleuz, Plounévez, et Plounévez : « *pour des questions assez politiques, les Bretons du cru contestaient le droit de propriété des Parisiens, parce que bon, on a beau être là depuis un petit bout de temps, on est toujours considéré comme des Parisiens* ».

A Ramatuelle, certains propriétaires ont pris part à la vie politique locale, tout en restant relativement anecdotique. Le maire précédent, œnologue de formation, est resté 30 ans à la tête de la commune et a fondé et dirigé la coopérative viticole. La logique de préservation des activités viticoles et agricoles est donc partagée par la mairie : « *le zonage n'a fait que se superposer à une agriculture forte, Ramatuelle a la prétention de rester une commune rurale* ».

⁴⁰ Dans ce même secteur de Ramatuelle, une deuxième structure particulière regroupe les propriétaires, il s'agit de la coopérative viticole. Mais elle n'intervient en rien dans la gestion individuelle des propriétés et des domaines. Créée par l'un des anciens producteurs du lieu, elle permet la gestion des productions viticoles pour ceux qui y adhèrent.

⁴¹ Elle revendique ainsi 130 propriétaires (publics et privés) mais est très discrète sur ces adhérents propriétaires privés.

2.2. Des élus conquis, des techniciens dubitatifs ?

La grande propriété est souvent perçue comme une aménité environnementale. Elle peut également être une source de prestige pour une commune. Mais elle est aussi un espace privatisé qui, au regard d'une réglementation d'urbanisme qui n'est pas réputée pour sa solidité, peut être source de mutations structurelles du paysage littoral. De quoi motiver l'intervention des grands opérateurs fonciers du littoral.

2.2.1. Indifférence, oppositions et alliances

Quatre périodes successives marquent des relations entre grands propriétaires et puissance publique :

- avant le 19^e siècle, l'Etat se désintéresse de la gestion des terres littorales et laisse les propriétaires privés entretenir, investir et s'approprier de vastes espaces. Certains particuliers vont alors valoriser leurs investissements par une mise en culture (cf. supra.) ;
- la Révolution française est à l'origine d'une redistribution foncière : la grande propriété va devenir une source de conflits durant la première moitié du 19^e siècle suite à l'exil de plusieurs grands propriétaires, nobles ou bourgeois, au début de la Révolution française. La confiscation des biens des émigrés est ordonnée le 30 mars 1792. Une partie des communes littorales vont alors devenir des grands propriétaires. De plus, la loi du 28 août 1792 et le décret du 10 juin 1793 restituent aux communes les terres vaines et vagues. Au tournant des 18^e et 19^e siècles, des communes comme Merlimont ont accaparé, parfois sans fondement juridique, une partie des grandes propriétés locales abandonnées. Au moment de la Révolution française ou au retour des familles émigrées, plusieurs grandes propriétés changent de mains, souvent par le biais d'enchères publiques⁴². La réquisition induite de certaines grandes propriétés conduit à de longues campagnes judiciaires, menées par les familles revenues en France et qui ne se closent qu'au milieu du 19^e siècle. À Merlimont, la famille De Forceville est en conflit de son retour en France en 1810 jusqu'en 1847 pour reprendre une garenne acquise à titre privé et donc non saisie sous la Révolution. À la fin des années 1830, la commune avait même milité en faveur d'une possession de la garenne par les Domaines plutôt que par la famille De Forceville, espérant officiellement une meilleure fixation des dunes.
- entre 1850 et 1970 environ, les grandes propriétés vont évoluer par le biais de ventes, successions, démembrements ou agrandissements mais indépendamment de l'influence ou de conflit avec la commune ou l'Etat. Les conflits émergents dans la première moitié du 19^e siècle auraient pu nuire aux relations entre grands propriétaires et élus. Néanmoins, les familles cessent rapidement d'y être propriétaires, comme les De Forceville qui ont vendu en 1859 (Siame, 1971)⁴³.
- depuis les années 1970, le renforcement de l'intervention publique en matière de protection du littoral, dotée d'outils spécifiques (droit de préemption), mais aussi l'application des documents d'urbanisme constituent une source de tensions entre grands propriétaires privés et puissance publique, la seconde menaçant les premières.

⁴² Par exemple, la garenne de Dannes est entièrement vendue le 1^{er} février an V (c'est-à-dire 1797) à François Wadoux, moyennant un prix de 2098,40 francs⁴². La garenne d'Étaples est mise en vente en 1809 par les Domaines. L'arpenteur, qui en délimite environ 437 hectares (dont 371 ha de sables), l'estime alors à 8030 francs⁴². La garenne de Neufchâtel (1188 hectares, avec les nouvelles terres imposées en 1822) est acquise par M. Sansot, inspecteur des Eaux-et-Forêts du Pas-de-Calais domicilié dans la commune voisine de Saint-Léonard et époux d'une riche héritière.

⁴³ L'auteur ne cite pas sa source.

Loin d'une simple opposition ou rivalité dans l'appropriation de l'espace littoral, la période actuelle laisse transparaître des relations plus complexes et des arrangements.

2.2.2. Le Conservatoire et les grands propriétaires, une longue histoire

Puissance publique et grands propriétaires privés parviennent parfois à trouver des compromis, satisfaisant les deux parties : c'est le cas des donations faites au Conservatoire du littoral. Celle survenue en 1987 sur le domaine de Keremma est originale et emblématique. La construction de la digue avait permis une mise en valeur agricole du site (cf. infra) mais n'a pour autant mis fin à la nécessité d'entretenir le linéaire côtier situé au nord du domaine. La famille Rousseau ne pouvait plus continuer à entretenir et protéger les dunes. A cela s'ajoutent au milieu des années 1960-70, une fréquentation de promeneurs et un stationnement des voitures sur le cordon dunaire qui conduisent à sa détérioration, menaçant directement les terres poldérisées situées en arrière. Les propriétaires ne peuvent alors plus faire face seuls et font appel au Conservatoire du littoral, dès sa création en 1975. Dans un premier temps, un bail emphytéotique est signé entre le Conservatoire du littoral et les propriétaires. Après quelques années, ce bail se transforme en donation : en 1987, 110 hectares de dunes deviennent la propriété de l'établissement public. Cette donation aurait satisfait les deux parties. Le Conservatoire est devenu propriétaire du plus vaste massif dunaire de Bretagne, à moindre coût et la famille Rousseau a fait quant à elle « coup triple » : en préservant les aménités paysagères de son domaine, en se libérant des charges de gestion et en se dotant d'une image altruiste : *« et connaissez vous beaucoup de communautés capables de donner ça gratuitement 110 ha ? Et nous étions plus de 50 familles, il a fallu trouver des accords entre 50 familles. Et mettre d'accord plus de 50 familles, il y a des riches, il y a des pauvres, des gens de droite, de gauche, du centre, des gens du monde entier. Les mettre d'accord pour faire un don gratuit à l'État ».*

Dans d'autres cas, la donation d'un terrain au Conservatoire est utilisée pour régler les droits de succession (dation en paiement) en vendant la seule partie non bâtie de la propriété : *« Par exemple, on prend une belle bastide avec un terrain sur le littoral ... les enfants vont vouloir garder la bastide mais ils n'ont pas l'argent, ils nous vendent la partie terrain, ou ils nous cèdent la partie terrain qui est évaluée... et qui peut correspondre donc ... à la valeur de leur droit de succession ».* Pour certains grands propriétaires, avoir le Conservatoire du littoral pour voisin constitue une valeur ajoutée. L'établissement public n'hésite pas d'ailleurs à utiliser l'argument pour proposer l'instauration de servitudes non aedificandi.

D'après les délégués rencontrés, les débuts de l'intervention du Conservatoire ont été difficiles. L'acceptation par les chasseurs ou les agriculteurs notamment n'était pas évidente, l'établissement étant perçu comme un partisan extrémiste de la protection de l'environnement. Quand le Conservatoire rachète à des promoteurs des terrains laissés accessibles pendant des années aux chasseurs dans l'attente d'une valorisation : *« il y a une crispation car il y a désappropriation d'un terrain qui avait été approprié par tout le monde. On avait des tentes partout dans la dune, tout le monde s'en servait, il était privé mais il était bien plus rendu public que nos terrains ».*

Les relations semblent aujourd'hui avoir évolué. Des compromis se mettent en place via par exemple des baux de chasse qui perdurent sur des terrains achetés. La marge de négociation se fait territoire par territoire : *« quand on a 90 ha et que 70 sont gérés par Eden 62 (le gestionnaire) où il n'y a pas de chasse on peut tolérer 11 ha sur lesquels il y a de la chasse ».* De même à Ramatuelle, les difficultés que rencontrent les agriculteurs pour leur activité les amènent à interpeller le Conservatoire pour permettre le maintien de l'activité. Car le Conservatoire peut, une fois devenu propriétaire, mettre ses terrains à bail au profit des

agriculteurs. Dans les trois terrains enquêtés, le Conservatoire est considéré comme un acteur stable et surtout pérenne alors que les SAFER sont confrontées à des difficultés financières et que l'action des Conseils Généraux est assez limitée sur le littoral. L'inaliénabilité des terrains du Conservatoire, qui tombent dans le domaine public, constitue parfois un atout pour les grands propriétaires.

Les associations de protection locales, regroupant souvent des propriétaires, l'ont bien compris. Elles exercent une pression continue et voient justement dans l'action du Conservatoire un moyen de préserver des paysages réputés naturels. Leur lobbying est, depuis les années 1960, d'autant plus efficace qu'elles comptent des personnes occupant ou ayant occupé des postes importants dans l'Administration et/ou dans des cabinets juridiques. Ces associations ont largement favorisé l'action du Conservatoire sur les caps (Lardier, Camarat) de la presqu'île de Saint Tropez. L'ASSCV a notamment été très active pour freiner les projets de lotissements à Ramatuelle et de ports de plaisance sur le littoral de La Croix-Valmer.

Evidemment, des désaccords peuvent également émerger parfois. Ce fut le cas lors de l'affaire du Domaine de la Bastide Blanche⁴⁴ où lors de la mise en vente, par adjudication, de cet ensemble viticole à la fin des années 1990, suite à la faillite de la société qui l'exploitait, le Conservatoire s'est intéressé à ce vignoble. Sur la base de l'expertise judiciaire et de l'évaluation domaniale, 18 millions de francs ont été proposés par le Conservatoire.

D'un côté, l'ASSCV n'a pas soutenu le Conservatoire dans sa démarche, « *en préférant laisser se développer les relations entre (Vincent) Bolloré et le maire de la Croix-Valmer* » car l'association trouvait plus pérenne pour la viticulture locale la reprise par un seul exploitant. De l'autre côté, les viticulteurs s'en sont inquiétés et ont demandé au Conservatoire de « *ne pas trop surenchérir pour ne pas faire trop exploser les prix* ». Au final, l'entrepreneur a gagné la partie en payant 35 millions de francs.

Cette vigilance des associations est à replacer dans un contexte de contentieux très vif, aussi bien en Méditerranée qu'en Mer de la Manche, où beaucoup soulignent le rôle positif des associations : « *Les associations de protection ont été les porteurs de lance du contentieux. Les décisions de justice que l'on récupère maintenant sont dues aux associations qui se sont battues.* ».

2.2.3. Le jeu des règles de droit

Le contexte juridique changeant des trois dernières décennies a bousculé les comportements de l'ensemble des propriétaires fonciers sur le littoral : particuliers, promoteurs mais aussi acteurs publics. Si la loi *littoral* est votée en 1986, la mise en conformité des documents d'urbanisme, notamment dans le Pas de Calais, n'est pas encore terminée. L'État n'a imposé son application qu'en 1992 et pendant cette période de forte incertitude juridique, des promoteurs nationaux et locaux ont acquis des terres en pariant sur leur constructibilité.

Le caractère irrévocable de la loi *littoral* est plus fréquemment remis en question en Méditerranée, où les spéculations sur sa durée de vie perdurent, que sur la Côte d'Opale.

Dans le Pas de Calais, les communes ont été très réticentes à faire entrer la loi littoral dans leurs documents d'urbanisme. Le POS de Cucq par exemple date de 1983 et a été révisé en 1997. Il est attaqué par le Gdeam⁴⁵ et le Tribunal Administratif demande à la commune de revenir en partie à l'ancien de POS de ... 1983. Les recours contre les documents d'urbanisme touchent toutes les communes de la Côte d'Opale et des environs de Ramatuelle, beaucoup

⁴⁴ Il s'agit en réalité des Domaines de la Croix et de la Bastide Blanche, situés au Cap Lardier.

⁴⁵ Groupement de défense de l'environnement de l'arrondissement de Montreuil.

ont d'ailleurs été invalidés : « *C'est pas dur. En un mois et demi il est tombé dans le Var cinq PLU littoraux.* ».

Dans un climat de contentieux aigu, les promoteurs malchanceux de la Côte d'Opale, dont les terrains n'ont jamais pu être construits, ont cherché à valoriser leur bien auprès du Conservatoire du littoral.

Mais les grands bénéficiaires de cette situation restent les propriétaires privés. Selon l'idée fortement ancrée qu'un terrain vierge n'est jamais qu'un terrain constructible en puissance, beaucoup spéculent sur les opportunités qui ne manqueront pas d'arriver...

Les propriétaires actuels qui sont habitués à compter sur cette manne ne comprennent plus toujours le fonctionnement actuel qu'ils estiment rigide : « *parce que j'ai 4 enfants, j'ai partagé mon terrain en 4, afin que chacun avec un peu plus de 2 ha puisse construire sa maison... une des maisons existait, mais pour les 3 autres, nous sommes en fait dans une zone boisée classée non constructible, honnêtement, je trouve que c'est dommage que l'Etat puisse bloquer* ». De fait, même les terrains EBC deviennent des espaces à enjeux sur lesquels les propriétaires demandent un déclassement, y compris de terrains occupés par la vigne⁴⁶.

Bien qu'ils soient parfaitement vigilants sur des opportunités de constructibilité, les grands propriétaires se défendent de vouloir réaliser la vente ne serait-ce que d'une partie de leur domaine. Obtenir des droits à construire les intéresse finalement surtout pour leurs propres besoins : « *nous ne sommes pas demandeurs, on ne veut pas demain qu'on nous crée un lotissement sur une partie du domaine, ça ne nous intéresse pas du tout* ». Pourtant, plusieurs propriétés ont, par le passé, été totalement démantelées : « *Il y a certains propriétaires qui ont valorisé leur domaine, qui l'ont morcelé etc. et que tout ce qui était susceptible d'être rentable a été plus ou moins vendu.* ».

Sur la côte d'Opale, l'acquisition de grands domaines de chasse est présentée comme une diversification de patrimoine, la spéculation n'est pas recherchée (à court terme) mais le changement de PLU peut être profitable. On ne peut donc réellement exclure la dimension « placement à long terme » de ces propriétés.

2.2.4. Déjouer le droit de préemption : de l'innovation à l'adaptation

Parallèlement aux questions de droit des sols, la question de l'acquisition suscite également des conflits entre puissance publique et grands propriétaires. A ce titre, le droit de préemption joue un rôle non négligeable (dissuasif davantage qu'effectif bien souvent), même si elles ne couvrent pas tout le linéaire côtier.

En dépit parfois d'une mise en commun des moyens financiers de plusieurs partenaires publics, certains particuliers sont en capacité de faire monter les enchères comme lors de l'achat du domaine de la Bastide Blanche pour 115 ha, achetée 35 millions de FF, au début des années 2000 ou celui de 400 ha dans le Marquenterre pour 12 millions d'€ en 2010.

Il y a près de 2 siècles cette capacité à décourager l'intervention de l'Etat existait déjà : les grands propriétaires qui en avaient les moyens choisissaient parfois de surévaluer leurs biens à l'occasion des partages en prévision d'une intervention publique. La pratique est dénoncée par le géomètre affecté à l'estimation des 76 hectares dont il va falloir exproprier Léopold de Rocquigny pour installer le chemin de fer (ligne Longueau-Boulogne-Ville, ouverte à la fin des années 1840) : « *dans les partages de famille, on a presque toujours des motifs pour dissimuler la vérité : souvent, dans le but d'éviter des droits d'enregistrement, l'on reste en-dessous du chiffre de la valeur réelle, tandis qu'on l'y exagère dans d'autres cas, par exemple, quand on prévoit qu'une portion de ces immeubles pourrait devenir d'utilité*

⁴⁶ Plus généralement, ce phénomène impacte fortement le département varois, territoire protégé à 60 %. Le déclassement est parfois demandé par les maires, mais la procédure nécessite une autorisation ministérielle.

publique ». Il constate que, dans l'acte de partage de 1842, l'hectare est estimé à 216 francs, alors que l'hectare dans la garenne de Dannes coûte 75 francs et celui dans celle de Condette (plus au nord) 89 francs.

Les quelques rares propriétaires ignorants la zone de préemption le découvre lors de la mise en vente et renoncent à la transaction. Mais le plus souvent, les grands propriétaires sont particulièrement bien informés sur la loi et les fragilités potentielles de l'intervention publique.

D'abord, dans le cadre d'une préemption, les négociations autour du prix de vente s'apparentent, selon les termes d'une des personnes interrogées, à un jeu de « poker menteur ». Lorsque les prix proposés par l'administration (France Domaine) sont jugés trop faibles, les propriétaires retirent leur bien de la vente... le temps de négocier une promesse de vente, assortie cette fois d'un bail de chasse qui augmente la valeur du bien. Une fausse promesse de vente eut également être un moyen, dangereux en cas d'échec, de forcer la puissance publique à réviser à la hausse son estimation.

Les montages juridiques, notamment la création d'une SCI, sont évoqués par les propriétaires pour éviter le morcellement lorsqu'il y a plusieurs enfants (cf. supra), ils ont constitué jusqu'à récemment un moyen de déjouer les projets d'acquisition de la puissance publique. A titre d'exemple, dans le guide 2010 de la gestion des mares de huttes dans le Nord Pas de Calais, l'outil « création de SCI était recommandé pour faciliter la transmission des huttes et l'un des avantages cités était de ne pas être soumis au droit de préemption.

Avant 2010, la vente des parts de SCI n'était pas préemptable et la vente se réalisait bien souvent sans que les titulaires du droit de préemption n'en aient connaissance. Depuis la loi d'Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) de 2010, l'article L.142-3 a changé la donne : le droit de préemption du Conservatoire du littoral a été étendu à la cession de la majorité des parts d'une SCI ainsi qu'à la cession de droit indivis.

En effet, la cession entre indivisaires était également jusqu'à 2010 un moyen légal sur lesquels jouaient les grands propriétaires pour déjouer le droit de préemption. Lorsqu'un propriétaire privé désirait vendre à un particulier, il effectuait une donation à titre gratuit au futur acquéreur, lequel devenait indivisaire. Il suffisait alors de lui vendre le reste des parts. Ces deux actes pouvant se faire en un même jour.

Malgré l'évolution apportée en 2010, d'autres moyens de contourner le droit de préemption perdurent. Le recours au bail en est un parfait exemple. Un premier cas consiste en la mise en place d'un bail emphytéotique entre le propriétaire et l'acquéreur. Ce dernier paie un droit d'entrée élevé et une location minimale dans le temps. Le propriétaire bailleur est gagnant financièrement et les obligations du propriétaire sont transférées au « locataire ».

Un autre cas repose sur le principe qu'un terrain libre d'occupation vaut plus cher qu'un terrain loué. Une personne déjà locataire sera donc prête à acheter le terrain qu'elle occupe au prix du libre alors qu'une autre personne intéressée par ce même terrain devra prendre en compte la location, et donc ne sera pas prête à payer la même somme (un bail impliquant une moins-value). Ainsi un propriétaire peut décider de louer à une personne intéressée en réalité par l'acquisition. Face à la difficulté de réunir l'ensemble des indivisaires sur le projet de vente de ce même bien. Le propriétaire demandera alors la mise en vente du bien occupé. Le titulaire du droit de préemption ne peut alors que se substituer au dernier surenchérisseur qui sera la personne morale ou le particulier pressenti à l'acquisition puisque ce dernier pourra offrir la valeur d'un bien libre d'occupation. En effet, France Domaine, chargé d'évaluer ce bien, se basera sur le prix d'un terrain loué, donc moins cher. Le titulaire du droit de préemption ne pourra alors dépasser l'évaluation de France Domaine.

Enfin, lorsque le bien se trouve partiellement dans le périmètre du droit de préemption, le propriétaire peut obliger le titulaire du droit de préemption à acquérir l'intégralité du bien, via une procédure de réquisition d'emprise totale. Le titulaire du droit de préemption est alors contraint de faire une proposition globale pour l'ensemble de la propriété, à un prix forcément élevé (puisqu'il s'agit de propriétés comportant souvent plusieurs dizaines d'hectares avec parfois du bâti). Par ailleurs, la décision de préempter ne peut pas englober la partie de l'unité foncière extérieure à la zone de préemption. Sur cette partie, il ne peut s'agir que d'un accord amiable.

A travers ces exemples, on constate bien que les grands propriétaires sont en capacité de faire évoluer le droit, obligeant les opérateurs fonciers (notamment Conservatoire du littoral) à s'adapter et innover.

2.2.5. Des acteurs publics divisés sur leur position / grands propriétaires

Les acteurs publics locaux rencontrés divergent sur la position à tenir en présence de grands propriétaires.

Comme pour le CCPP, nous proposons de réduire schématiquement l'attitude adoptée par chacun par la combinaison de 4 facteurs :

- un principe d'action : contrôle, surveillance ou laisser-faire ;
- une capacité à mobiliser les outils fonciers : forte, moyenne ou faible ;
- une proximité avec les propriétaires : forte, moyenne ou faible ;
- un projet alternatif aux grandes propriétés privées : oui, non.

<i>Attitude des acteurs publics</i>	<i>Hostilité</i>	<i>Entre-deux</i>	<i>Tolérance</i>
Principe d'action	Contrôle	Surveillance	Laisser-faire
Capacité à mobiliser les outils fonciers	Forte	Moyenne	Faible
Proximité avec les propriétaires	Faible	Moyenne	Forte
Projet alternatif	Oui		Non

En fonction des choix opérés, il est possible de distinguer deux types d'acteurs publics :

- *Les opposés*. La constitution et la pérennité des grandes propriétés ne rencontre en tant que telle pas d'opposition de la part d'acteurs publics. Toutefois, par les superficies et jeu et leur localisation, elles sont potentiellement en capacité de conduire à une privatisation de vastes secteurs littoraux. Si les documents d'urbanisme actuels sont beaucoup plus restrictifs en matière de constructibilité des espaces littoraux, la propriété foncière publique reste un vecteur important de limitation de l'urbanisation du littoral. Le Conservatoire du littoral, donc c'est la raison d'être (voir le Rapport Picquard de 1973), insiste sur cet aspect : « *Le caractère inaliénable, il n'y a que nous qui pouvons le donner. Car on ne sait pas quelle sera la destinée d'un PLU, si dans 50 ans les lois changent, les réseaux d'influence changent, peut-être que ces espaces redeviendront des espaces de spéculation.* ». Souvent moins présents sur le littoral et disposant de moyens financiers plus faibles, le Conseil Général ou la SAFER sont intégrés à ce groupe. Tant que la fonction agricole/viticole de la grande propriété perdure, la SAFER n'intervient pas, à l'exception des délibérations entre 5 ou 6 candidats désirant acquérir une grande exploitation pour se réserver le droit de chasse (cf. supra).

Le droit de préemption constitue dans ce cadre le principal outil mobilisé. Au-delà de la négociation, mobiliser d'autres outils d'intervention reste difficile, le phénomène n'enfreignant aucune législation.

Positionnement des *opposés*

Attitude des acteurs publics	<i>Hostilité</i>	<i>Entre-deux</i>	<i>Tolérance</i>
Principe d'action	Contrôle	Surveillance	Laisser-faire
Capacité à mobiliser les outils fonciers	Forte	Moyenne	Faible
Proximité avec les propriétaires	Faible	Moyenne	Forte
Projet alternatif	Oui		Non

- Les *tolérants*. Incarné par les maires, ce groupe d'acteurs a une position oscillant de l'indifférence à l'enthousiasme. En effet, alors qu'ils connaissent bien voire très bien les grands propriétaires présents sur leur commune, certains maires rencontrés ne mentionnent pas leur existence en tant qu'acteurs du territoire, en dépit parfois de plusieurs dizaines d'hectares et d'une concentration géographique remarquable.

Ces « oubliés » révèlent en creux le fonctionnement en enclave de certaines grandes propriétés, sur lesquelles les élus n'ont souvent que peu de prise en termes d'aménagement. Ils illustrent aussi le fait qu'en dehors des zones U ou AU des PLU/POS, les maires sont peu diserts sur les enjeux présents sur le reste de leur commune.

Mais d'autres maires font preuve d'un réel intérêt pour les grandes propriétés présentes sur leur commune. Ce soutien se manifeste notamment en présence de propriétés prestigieuses, surtout quand elles participent directement au projet de territoire porté par le maire. Par exemple, Neufchâtel-Hardelot qui se présente comme une commune touristique classée et la cité du golf (Open Club) ou encore Ramatuelle qui s'enorgueillit d'être une des dernières communes viticoles du littoral avec 5 grandes propriétés viticoles. La présence de ces grandes propriétés renforce l'image que les élus souhaitent donner à leur commune.

Positionnement des *tolérants*

Attitude des acteurs publics	<i>Hostilité</i>	<i>Entre-deux</i>	<i>Tolérance</i>
Principe d'action	Contrôle	Surveillance	Laisser-faire
Capacité à mobiliser les outils fonciers	Forte	Moyenne	Faible
Proximité avec les propriétaires	Faible	Moyenne	Forte
Projet alternatif	Oui		Non

La grande propriété est protéiforme : dans ses usages, dans les profils de ses propriétaires, et dans l'attitude adoptée par les acteurs publics.

2.3. Typologie de la grande propriété sur le littoral

Si la grande propriété a été définie avant tout à partir de la taille, les développements supra soulignent la complexité à saisir les propriétaires dont les stratégies varient. Il est toutefois possible d'en proposer une typologie. Celle-ci se fonde d'abord sur notre questionnaire d'enquête, dont l'analyse statistique est présentée en annexe 9. Ensuite, les analyses monographiques permettent d'affiner cette approche.

Les différents terrains étudiés ont révélé des profils de grands propriétaires variés. Ce qui constitue d'autant moins une surprise que l'analyse statistique avait souligné la difficulté à isoler des grands types de propriétaires. Nous revenons donc d'abord (2.3.1.) sur les divers profils présents au sein de chaque terrain : la presqu'île de Saint Tropez, la Côte d'Opale et Keremma.

Ensuite (2.3.2.), nous proposons tour à tour trois grandes catégories de grands propriétaires :

- les investisseurs ;
- les productifs ;
- les claniques.

2.3.1. Diversité des profils au sein d'un même territoire

Le domaine de Keremma reflète bien la propriété familiale, ici divisée quand même en près de 180 maisons, où seules 40 sont des résidences principales, les autres étant occupées seulement une partie de l'année. Aujourd'hui 90 % de la superficie et 80 % des maisons appartiennent aux descendants de Louis Rousseau ou d'Henri Michau soit 150 maisons et 300 hectares.

La majorité est constituée de résidences secondaires occupées souvent une fois par mois et à chaque vacance. De fait, le site de Keremma reste pour beaucoup un lieu de retrouvailles, lieu d'ancrage de membres dispersés géographiquement, comme l'exprime ce Keremmaïen : « *le fait de retrouver les cousins de Keremma c'est important. On est tellement nombreux, n'importe où dans le monde on peut retrouver des cousins de Keremma. Je m'arrange pour voyager pas mal, il n'y a qu'en Sibérie que je n'en n'ai pas trouvé ... évidemment puisqu'il n'y a personne !* ». A l'occupation plus intermittente se combine une distance sociale croissante au sein même de la communauté, du moins sur le plan professionnel. La majorité des héritiers occupaient autrefois des postes de hauts fonctionnaires, ou exerçaient des professions libérales prestigieuses. La composition socio-professionnelle des propriétaires est aujourd'hui moins monolithique, les « Smicards » sont également présents à Keremma.

A l'inverse de ce monolithe keremmaïen, les grandes propriétés à Ramatuelle et sur la Côte d'Opale sont plus diverses : dans les usages des propriétés, souvent productives, comme dans le profil des grands propriétaires.

Dans le Pas-de-Calais, la propriété publique est omniprésente : le Conservatoire du littoral, les communes, l'ONF ou plus ponctuellement le Département du Pas de Calais sont fréquemment les premiers grands propriétaires dans ces communes comme à Merlimont ou à Dannes (tab.4).

15 propriétaires privés sont été dénombrés, parmi elles 7 sont des sociétés : groupements forestiers, complexe de golf ou cimenterie et 8 sont des propriétaires particuliers, dont 4 sont des exploitations agricoles. La chasse semble omniprésente chez les propriétaires privés (exploitation, domaine de chasse) comme au sein des groupements forestiers.

A l'exception des exploitants agricoles, 3 des 4 grands propriétaires identifiés résident en dehors de la commune, tout en étant généralement domiciliés dans la région, voire à seulement quelques kilomètres.

Tableau 4 – Grands propriétaires de plus de 50 ha sur la côte d’Opale

<i>Commune</i>	<i>Surface (ha)</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Usage principal</i>
<i>Neufchatel-Hardelot</i>	145	Conservatoire du littoral	
	144	Particulier	?
	138	Société	Golf
	105	Particulier	Agricole
	100	Société	Forêt
	75	Société	Forêt
	71	Particulier	Agricole
	51	Particulier	Agricole
<i>Camiers</i>	380	Conservatoire du littoral	
	160	Particulier	Agricole
	112	Commune	
	101	Société	Cimenterie
	94	Société	
	63	Particulier	?
<i>Merlimont</i>	455	ONF	
	332	Commune	
	72	Particulier	Chasse
	67	Conservatoire du littoral	
	60	Particulier	Chasse
<i>Cucq</i>	115	Commune	
<i>Dannes</i>	349	Conservatoire du littoral	
	160	Société	?
	108	Société	Cimenterie
	62	Département du Pas de Calais	

Source : extraction Safer Flandres-Artois.

L’origine géographique des grands propriétaires reste donc relativement similaire au début du 20^e siècle et majoritairement locale : en 1913, dans le Pas-de-Calais, les « autochtones » étaient 28 %, les Pas-de-Calaisiens 43 % et les nationaux seulement 26 %⁴⁷. Aujourd’hui encore, les acteurs sont essentiellement locaux : des départements du Nord et du Pas de Calais. Toutes les affaires s’inscrivent « dans un schéma régional où les familles sont les mêmes, les concurrents sont les mêmes, les interlocuteurs, les schémas utilisés pour contrecarrer l’intervention publique sont les mêmes. A Merlimont, le schéma d’acteurs est à 97 % le même que celui qu’on avait sur le dossier X ».

A Ramatuelle, en revanche, la diversification géographique des grands propriétaires a été précoce et s’accélère aujourd’hui. En 1863, les autochtones y représentent 70 % des grands propriétaires, les Varois 25 % (des communes limitrophes Gassin ou Saint-Tropez) et les nationaux seulement 5 % (l’État et le Marseillais Adrien Falcon, dont la famille semble être originaire de Ramatuelle), la proportion de nationaux va toutefois progresser, puisqu’en 1913, un tiers des grandes propriétés suivies leur appartiennent, au détriment des autochtones (la proportion des Varois reste à 25 %).

Aujourd’hui, la commune de Ramatuelle compte 59 comptes de propriétaires de plus de 10 ha, certains interlocuteurs estiment qu’il y aurait une dizaine de famille qui générerait environ

⁴⁷ Les propriétaires venus de l’étranger sont très rares, puisqu’on ne compte qu’une Londonienne à Neufchâtel-Hardelot en 1913 (disparue des matrices par la suite) et qu’un Genevois, gérant d’immeubles, à Cavalaire-sur-Mer (de 1922 à au moins 1929).

400 hectares. Si la commune et le Conservatoire en possèdent à eux seuls respectivement 80 et 130 ha, seules 5 grandes familles ramatuelloises possèdent encore des grandes exploitations. Ces dernières, associées au sein de la cave coopérative (Les Celliers du Sud) se partagent environ 700 ha, où se mêlent vignoble et bois (chaque propriété cultivant environ une 40 ou 50aine d'ha de vignes). Les autres propriétés, dont les fonctions sont généralement viticoles ou résidentielles, sont de plus petite taille : moins d'une 20aine d'ha et la majorité est détenue par des allochtones. Il subsiste néanmoins des petites propriétés viticoles, mais leurs propriétaires sont relativement pessimistes sur leur maintien dans le giron familial.

2.3.2. Investisseurs, productifs ou claniques: trois grands types de propriétaires

Répartis au sein de façon variable au sein des communes, nous proposons de distinguer trois grands types de propriétaires.

- Les « investisseurs »

Si les grands domaines de chasse sont probablement emblématiques de cette catégorie, ils n'en constituent pas l'unique exemple. On trouve également là de vastes terrains avec des vocations diverses, parfois non clairement définie, bâtis ou non. Cette catégorie de propriété est souvent détenue par des personnes morales.

Loin d'être irrationnelle, l'attitude de ces grands propriétaires repose souvent sur un besoin d'investissement à long terme : « *On pense souvent qu'il n'y a rien de rationnel dans ce type de rachat, que l'argent est investi sans véritable réflexion. C'est faux, notamment pour un groupe comme Bolloré où tout est très organisé. Nous sommes une filiale, certes agricole, mais une filiale au même titre que toutes les autres* »⁴⁸.

On parle souvent de « danseuses » pour ces domaines (cas dans le Var), qui s'étendent sur plusieurs dizaines voire quelques centaines d'hectares. Ce sont souvent des propriétés de prestige, achetées par des riches industriels ou financiers, et qui se situent finalement dans le prolongement des propriétés de riches négociants du 19^e siècle⁴⁹. Les propriétaires y voient un moyen de diversification de patrimoine ou à un besoin de défiscalisation par la réalisation de travaux considérables : « [...] *Ils ont des capitaux énormes et ça donne lieu à des investissements colossaux [...]. La revente est lente, instable mais il s'agit de gros investissements à 10/15 ans* ».

Une des vertus reconnue à ces grands investisseurs est celle de pouvoir faire ce qu'aucun autre n'est en mesure de mettre en œuvre, car l'investissement ne se fait pas proportionnellement aux résultats escomptés : « *Je suis contente que ce soit ce grand industriel qui ait acheté, parce que là où le domaine lui a coûté un, ensuite il a investi deux.* ». Le prix ne constitue donc pas un facteur limitant : « *ce n'est même pas une question de prix, c'est une question d'opportunité pour l'investisseur. Il ne voit pas rentabilité comme pour un livret A, ou un Codevi, ou d'autres placements. C'est un placement à long terme, une valeur refuge et comme on ne taxe que depuis 2 ans, 3 ans, la terre est également une valeur, ça a toujours été une valeur refuge et ca l'est encore plus maintenant* ».

Le domaine est le plus fréquemment acheté dans son intégralité, l'objectif peut être aussi d'agrandir afin de s'assurer une tranquillité pleine et entière. Cet isolement par rapport au voisinage en fait des acteurs déterritorialisés, dans le sens où ils sont peu voire pas du tout

⁴⁸ Pascale Andrieux, directrice d'exploitation du Domaine de la Croix et la Bastide Blanche, propriétés du groupe Bolloré, citée par www.entreprendre.fr, n° investir dans un vignoble

⁴⁹ A Neufchâtel-Hardelot, le négociant boulonnais Charles Lebeau, un des plus importants bourgeois de la région, assemble à partir de la fin des années 1870 un patrimoine immobilier dans la garenne, pour y construire le « *plus merveilleux pavillon de chasse maritime et terrestre qu'on puisse rêver* » selon le baron de Vaux dans son ouvrage *Les hommes de sport*⁴⁹.

investi dans le territoire : pas d'implication dans des associations, pas de vote localement, etc. D'ailleurs, ils habitent rarement à l'année sur leur propriété, laquelle lorsqu'elle possède une fonction productive, peut être mise à bail auprès de fermiers pour exploiter les vignes ou entretenir les bois.

Dotés de moyens financiers considérables (plusieurs millions d'€), ces grands propriétaires peuvent aisément « déjouer » l'intervention publique et notamment le mécanisme du droit de préemption.

- Les « *productifs* »

Il s'agit ici de propriétaires d'exploitations agricoles le plus souvent. On trouve beaucoup de propriétés de 10 à 100 ha, à vocation parfois viticole ou céréalicole et comprenant une résidence principale (siège d'exploitation vraisemblablement). C'est la fonction de production qui les caractérise le mieux.

Ce sont des propriétés héritées ou constituées par les propriétaires actuels. La volonté de transmettre est mentionnée et partagée par ce type de propriétaires : « *Je ne peux pas concevoir que ça ne nous appartienne plus, c'est mes grands-parents, mon père, mes arrière-grands-parents qui se sont battus pour avoir ça, pour le garder, je prendrais ça vraiment pour un échec total de plus l'être, d'avoir à le perdre* ».

Leur objectif est de maintenir l'activité, ce qui suppose de conserver la propriété en l'état à commencer par ses limites. Ces propriétaires « productifs » n'ont pas de lien avec la puissance publique, si ce n'est avec la SAFER, même si cette dernière admet qu'elle intervient peu.

- Les « *claniques* »

Cette catégorie est celle des propriétés familiales, dont les superficies peuvent atteindre plusieurs dizaines d'hectares. Leur vocation est moins affichée que dans les autres catégories : terrains avec résidence secondaires ou à destination viticole pour les plus identifiés. Leur moindre importance (en termes de surface) ne doit pas conduire à les ignorer ; au contraire, leur destination moins évidente sur le plan économique leur donne une valeur heuristique certaine.

Ces endroits sont considérés comme des lieux idéaux pour se ressourcer ou organiser les moments de convivialité et les réunions familiales : « *Oui vous avez parfaitement compris. C'est l'esprit, tout est dans l'esprit. On le comprend ou pas. On y adhère ou pas. On ne peut pas faire autrement. Alors notre seul tort c'est peut être de ne pas assez faire participer les autres et ne pas être assez pédagogue. On a un annuaire de la famille, une généalogie de la famille, un journal de la famille, qui regroupe deux fois par an les nouvelles de Keremma, et du coin aussi... Tout ceci pour garder l'esprit familial pour comprendre que l'on fait parti d'un esprit* ».

Souvent considéré comme le point d'ancrage de la famille, à l'image du domaine de Keremma, l'attachement est à la fois très fort et très fortement revendiqué : « *Toute ma famille est enterrée là bas, ma mère, mon frère, mon père. On a nos racines, c'est comme tout le monde on a envie d'être inhumé là où l'on a les gens qu'on a aimé* ».

La préservation du cadre de vie est primordiale, ce qui fait que c'est peut-être parmi ces grands propriétaires que les associations recrutent le plus de membres. L'achat successif de parcelles contiguës, la plantation d'arbres pour se dissimuler et être tranquille, ou encore la volonté de disposer de terrains conséquents (et la pression mise sur les communes pour ne pas voir diminuer la surface minimale pour construire) y participent.

En règle générale, les claniques ne sont pas très intégrés à leur environnement géographique, ils restent dans leurs propriétés et constituent les propriétaires les plus inquiets par les prérogatives de puissance publique, telles que le droit de préemption : « *Ce qu'ils [les*

propriétaires] *veulent, c'est qu'on leur fiche la paix, point final !* ».

C'est d'ailleurs plus la perte du caractère ouvert de la propriété que de sa fonction productive qui motive l'intervention d'acteurs publics.

Le recours à des typologies permet en définitive de démarrer un re-tricotage de la mécanique qui permet de comprendre les dynamiques liées à la grande propriété.

On voit en effet que des sous-groupes d'acteurs émergent au sein du groupe des propriétaires, ou encore que certains techniciens (ici le Conservatoire du littoral) sont plus présents que d'autres. Si les comportements sont variables, ils permettent toutefois de préfigurer le système foncier local (décrit par hypothèse en première partie) et que nous allons nous attacher à confronter à nos données empiriques à présent (quatrième partie).

Quatrième partie - Système foncier local et acteurs multi-casquettes

Cette dernière partie vise à replacer les dynamiques précédemment décrites dans un cadre d'intelligibilité plus global : le système foncier local. Il s'agit de faire ressortir le positionnement particulier des propriétaires dans la gouvernance foncière du littoral et surtout, de le caractériser. De fait, si le jeu des acteurs est fortement impacté par le contexte local, les exemples des deux types de propriétaires choisis illustrent toutefois une certaine permanence à la fois de la position et des registres argumentaires développés par les propriétaires comme de ceux utilisés par les acteurs publics (élus, techniciens) ou privés (professionnels).

L'objet de cette quatrième partie est de parvenir à identifier clairement les éléments structurant la place des propriétaires dans la gouvernance littorale (1) et de les replacer dans un système foncier local dont ils sont l'une des composantes (2) ; pour enfin proposer une lecture de chaque terrain étudié à l'aune du système foncier local.

1. La logique patrimoniale des propriétaires

On retient en définitive trois thèmes structurants dans les discours : la revendication de la discrétion, la participation à la mise en valeur des espaces et enfin, la capacité à se mobiliser. Ces trois thèmes renvoient selon nous à la fois aux prérogatives que confère la propriété (les droits du propriétaire) mais aussi aux devoirs qu'elle implique ; les seconds légitimant autant l'action que les premiers. En définitive, nous interprétons ces éléments comme révélateurs de la logique patrimoniale qui anime le comportement des propriétaires.

La discrétion est un premier thème récurrent, il apparaît chez de nombreux propriétaires : « *ce qu'ils veulent, c'est qu'on leur fiche la paix point final* » (élu). La possession du bien va de pair avec la possibilité de se retrancher chez soi, de vivre caché, à l'abri des regards, des voisins ou de la puissance publique. Dans le prolongement de ces discours, ressort l'importance accordée à la propriété et à son entretien, et à sa transformation éventuelle : jardin, construction, installations annexes, etc. On retrouve ici la revendication d'un pouvoir absolu exercé sur le bien concerné et la propriété constitue alors une fin en soi.

Sous le thème de la discrétion, se détachent les discours relatifs à la famille, et l'importance accordée à la propriété en tant que lieu de rencontres et d'attachement des parents. S'illustre ici une prérogative essentielle du propriétaire : sa capacité à léguer son bien. Il est en effet très difficile de contraindre un propriétaire à vendre car c'est lui qui contrôle la mutation (au sens de l'aliénation, soit le changement de propriétaire, via la vente ou le don) du terrain. Or la capacité d'aliénation, selon la typologie d'Ostrom (1990), correspond à la maîtrise la plus absolue de la propriété et en cela, elle symbolise la propriété privée à l'occidentale. C'est ce qui explique l'incompréhension et l'opposition systématique dans les cas d'expropriation voire même de préemption : le propriétaire revendique le droit de choisir le moment de la vente, le prix désiré et le futur acheteur. On touche là directement à la dimension patrimoniale de la propriété, le patrimoine étant entendu comme l'« *ensemble des biens hérités des ascendants ou réunis et conservés pour être transmis aux descendants* » (atilf.fr).

Si les propriétaires revendiquent le droit à la discrétion, ils font preuve d'une réelle capacité à mobiliser et à se mobiliser lorsque leurs intérêts sont menacés. On pense au recours aux associations, créées en réaction à une volonté d'intervention de la puissance publique ou pour des questions de gestion (entretien des digues pour protéger leurs terres). Les associations de petits comme de grands propriétaires constituent un acteur essentiel dans les relations avec les acteurs publics qu'il s'agisse de collaborer ou de confrontation.

Les relations propriétaires / acteurs publics peuvent se dégrader et conduire à des contentieux, souvent fortement médiatisés (du moins localement), essentiellement chez les propriétaires de CCPP car la voie empruntée par les grands propriétaires est plus discrète.

Dans tous les cas, la préemption constitue la prérogative de puissance publique la plus contestée (car plus fréquente que l'expropriation) parmi les propriétaires de CCPP comme de GP : on retrouve la problématique de la capacité de contrôler l'aliénation du bien. Et en réalité, les propriétaires font preuve d'une certaine inventivité dans leur capacité à contourner le droit de préemption. Ils sont même à la source d'innovations juridiques, les pouvoirs publics devant trouver des moyens – voire légiférer – pour s'adapter au recours à l'indivision ou la signature de baux.

Enfin, s'ils revendiquent des droits, les propriétaires disposent également de devoirs. Les discours légitimant la propriété font clairement apparaître ce point : les propriétaires participent à la conservation du patrimoine en entretenant non seulement leur parcelle, mais également en participant par là même à valoriser les espaces avoisinants et les paysages. C'est dans ce cadre que sont mis en avant les arguments de civisme liés à l'environnement. En cela, on retrouve la dimension patrimoniale de la propriété, mais dans une perspective plus large, puisqu'il s'agit d'un patrimoine qui dépasse les seuls propriétaires et usagers du terrain, pour profiter à l'ensemble des citoyens.

Le cadre d'action des propriétaires est donc marqué par la logique patrimoniale, et pour mener à bien leur action, ceux-ci disposent clairement de deux moyens : un pouvoir de fait, en tant qu'occupant, ils peuvent transformer leur terrain, l'entretenir, quitte à se poser en contradiction avec la loi ; et un pouvoir d'aliénation, central, qui leur permet de choisir à qui et quand ils veulent vendre.

2. Les logiques des autres acteurs

Au sein du système foncier local, techniciens, professionnels et élus sont confrontés à la propriété et aux propriétaires.

Un premier groupe d'acteurs est celui formé par les élus. Ils détiennent le pouvoir d'urbanisme et le zonage constitue leur principal moyen d'action. Ce dernier est l'outil privilégié à leur disposition pour mener à bien leur projet de territoire ; ce qui les place dans une logique politique. Les discours récoltés au cours de ce programme ont confirmé l'importance accordée au projet de territoire, axé sur des enjeux tels que l'attractivité démographique, le développement des activités ou la préservation de l'environnement. Dans ce cadre, les secteurs non bâtis, où sont localisés grande propriété et CCPP, apparaissent bien souvent comme des espaces en retrait. Les élus revendiquent ici la non constructibilité de ces espaces, au titre du zonage. S'il s'agit d'une opposition à l'urbanisation liée au CCPP, on notera qu'ils ne paraissent pas inquiets quant à leur capacité (et à celle de leur successeurs) à ne pas donner de droits à construire aux grands propriétaires.

Ensuite, les professionnels constituent un deuxième groupe d'acteurs. Globalement, ils ont manqué à l'appel, dans le sens où ils sont peu présents sur les espaces étudiés. Qu'ils soient promoteurs, agriculteurs, hôteliers, ou industriels, ils souhaitent s'approprier le foncier pour l'exploiter et en tirer des revenus. Pour eux, la propriété n'est pas une fin mais elle est recherchée en tant que moyen, par exemple pour exploiter et de transformer le sol chez les agriculteurs. Les professionnels peuvent donc devenir concurrents entre eux, comme les propriétaires, mais aussi avec les élus voire les techniciens.

Enfin, troisième groupe : les techniciens. Leur principal moyen d'action réside dans la réglementation. C'est particulièrement le cas de la DDTM ou d'un Tribunal Correctionnel, auprès duquel les atteintes au Code de l'urbanisme sont passibles de poursuites. Le Conseil Général, le Conservatoire du littoral et la SAFER ont toutefois un moyen d'action supplémentaire, via l'acquisition foncière et le droit de préemption. Cette capacité d'intervention foncière directe se retrouve chez les maires avec l'exercice du droit de préemption urbain.

Toutefois, comme pour le maire, la propriété constitue non pas une fin en soi mais un moyen ; la SAFER pour revendre à des agriculteurs, le Conservatoire et le Conseil Général pour protéger les espaces naturels sensibles.

Enfin souvent assimilés à des agents de l'Etat centralisés, les techniciens doivent être considérés comme des acteurs fortement territorialisés.

A chaque groupe d'acteur son moyen d'action

<i>Moyens d'action</i>				
	<i>Propriétaires</i>	<i>Elus</i>	<i>Professionnels</i>	<i>Techniciens</i>
Conservation				
Zonage				
Exploitation /transformation				
Réglementation				

A chaque groupe d'acteur sa logique d'action

<i>Logiques d'action</i>				
	<i>Propriétaires</i>	<i>Elus</i>	<i>Professionnels</i>	<i>Techniciens</i>
Patrimonial				
Politique				
Economique				
Juridique				

Chaque groupe peut être par la suite divisé en de multiples sous-groupes. Leur homogénéité pouvant être mise à mal par des spécificités.

Ainsi, le groupe des techniciens est certainement moins homogène qu'il ne pourrait y paraître initialement. Par les moyens d'action d'abord : le turn-over des agents ou les problèmes d'effectifs des services de l'Etat, qui agissent plutôt via la réglementation (contrôle de légalité) constitue une limite à leur action. Des opérateurs fonciers tels que les Conseils Généraux (politique des Espaces Naturels Sensibles) ou le Conservatoire du littoral apparaissent plus à l'aise dans l'action, probablement car celle-ci est clairement dédiée au foncier. Ainsi indépendamment des contextes locaux, le partenariat entre la délégation régionale du Conservatoire du littoral et le service ENS des Conseils Généraux forme souvent localement un partenariat actif ; la coordination entre les deux sur des espaces clairement définis et en utilisant le même outil, la ZPENS, contribue à en faire un binôme efficace. Ainsi, des clivages peuvent apparaître entre techniciens.

Ensuite, la difficulté de mener des partenariats étroits est liée à la nécessité de partager les mêmes objectifs et de disposer des mêmes outils d'intervention. Face à l'action du Conservatoire, les Safer peuvent paraître parfois en opposition.

De même, la connaissance des propriétaires constitue un levier d'action essentiel. Peu d'acteurs publics, à l'exception des délégués du Conservatoire et des élus sont en contact direct avec les propriétaires, que ce soit dans le cadre de négociations ou lors de réunions d'information. Or ces rencontres régulières inscrites dans le temps permettent à chacun de mieux se connaître, d'instaurer un climat de confiance pour écouter et faire prévaloir ses attentes ou ses besoins, voire de créer ou de saisir des opportunités.

S'inscrire dans le temps long, à contre-courant des mandats politiques ou des cycles des marchés fonciers, constitue un luxe, sur lequel peu de techniciens voire d'élus peuvent jouer. C'est l'une des forces du Conservatoire du littoral aussi bien pour attendre des opportunités, comme la vente de terrains par des promoteurs de la Côte d'Opale ou le changement de mentalités d'élus.

On notera que face à des opérateurs fonciers qui mobilisent l'acquisition foncière en tant que telle, les autres techniciens (notamment la DDTM) sont surtout fortement attachés à la réglementation : certaines dispositions/articles de lois reviennent constamment chez les premiers (notamment le L. 146-6 de la loi littoral).

Les propriétaires aussi sont très variables. Par exemple, si certains se défendent de ne jamais vendre, d'autres résistent difficilement à la valorisation partielle de leur patrimoine lorsqu'elle se présente. Les positions peuvent d'ailleurs évoluer dans le temps. Beaucoup de nos interlocuteurs se sont en effet montrés sceptiques sur le caractère immuable des limites de propriétés au cas où quelques centaines de m² deviendraient constructibles.

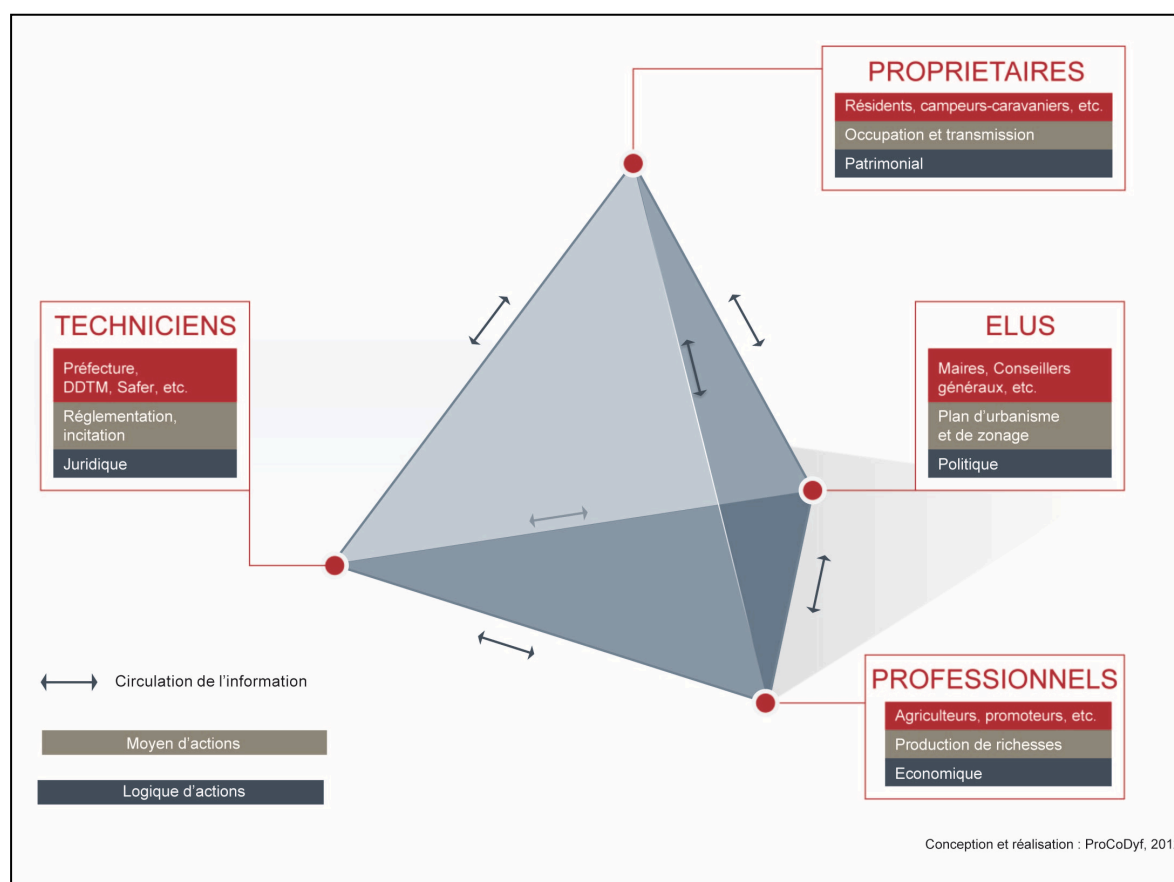
Ensuite, lorsque certains campeurs sont en opposition avec les autorités locales, d'autres ont bien compris l'intérêt de conserver de bonnes relations. Ainsi, certains grands propriétaires, qui ont constitué des réserves foncières à des fins de développement, ont joué la carte de la chasse communale en donnant librement l'accès à leur terrain, car : « *Quand vous avez des journées de chasse, vous avez des notaires, promoteurs immobiliers, des experts en fiscalité, des gestionnaires de patrimoine, tous se rencontrent et ont des intérêts croisés sur ces espaces.* ».

Enfin, la concurrence existe aussi entre propriétaires, comme entre chasse privée et chasse communale ou entre viticulteurs. A Ramatuelle, les processus d'agrandissement et de concentration des domaines s'opèrent au détriment de l'installation de jeunes. Les locaux achètent ce qui reste et se rabattent sur de plus petites parcelles : « *Quand on... entend des agriculteurs d'ici en parler, ils disent : c'est plus facile de faire du vin avec de l'argent que de faire de l'argent avec du vin.* ».

3. Des schémas fonciers locaux et des acteurs multi-casquettes

Le schéma foncier local théorique se décompose en quatre groupes d'acteurs (cf. partie 1) : *propriétaires, élus, techniciens et professionnels*. Pour les six terrains enquêtés, nous avons cherché à reprendre chacune des composantes du schéma foncier et à en expliciter le fonctionnement.

Figure 13 – Le schéma foncier local : interactions et appropriation foncière à l'échelle locale



3.1. Proximités et interactions dans le schéma foncier local

Terrain par terrain, l'objectif consiste ici à décrire les acteurs présents, en lien avec le thème abordé : CCPP ou grande propriété, ainsi que leur plus ou moins grande proximité et activisme, et d'apporter des éléments explicatifs.

Une proximité campeurs-maires dans le Val de Saire

Parmi les acteurs visibles dans le *schéma foncier du Val de Saire*, on retrouve les propriétaires de CCPP (qui forment un sous-groupe au sein du groupe *propriétaires*), en contact régulier avec les maires (groupe *élus*). Leur bonne relation résulte d'une proximité géographique, d'une tolérance de la part des maires dans la pratique du CCPP, qui reste assez discret sur Montfarville et Réville. Le groupe *techniciens* est en retrait dans ce schéma foncier local : la SAFER est absente, comme la DDTM, le Conseil Général et le conservatoire du littoral n'ayant pas identifié ce secteur comme à enjeu, ils n'interviennent plus aujourd'hui. Enfin, les agriculteurs (seuls représentants des *professionnels*) sont discrets mais sont plutôt proches des propriétaires de CCPP (via leur intérêt de leur revendre un terrain à la retraite et à louer des hangars pour l'hivernage des caravanes).

L'union sacrée maires-techniciens à Ré

Dans le *schéma foncier de l'île de Ré*, les propriétaires de CCPP constituent également le sous-groupe *propriétaires* le plus actif, à côté des associations, mais sont relativement isolés des autres groupes d'acteurs. Les élus, essentiellement représentés par les maires, sont très

présents et opposés aux propriétaires de CCPP. De même, la DDTM, le Tribunal Correctionnel, le Conservatoire du littoral et le Conseil Général agissent de manière concertée pour limiter la pratique du CCPP. De son côté la SAFER est aujourd'hui totalement absente du schéma, tout comme les agriculteurs. Aucun acteur *professionnel* ne semble réellement actif à l'île de Ré sur les secteurs de CCPP. L'agriculture est en difficulté et les perspectives de développement d'activités de loisir limitées.

Des acteurs éclatés sur la Côte perpignanaise

Le schéma foncier de la côte perpignanaise fait ressortir une constante : l'isolement de l'ensemble des acteurs, que ce soit les propriétaires de CCPP, qui se connaissent peu entre eux, ou les techniciens et élus, dont les coopérations sont compartimentées. La DDTM, le Conseil Général ou le Conservatoire du littoral (groupe *techniciens*) connaissent mal leurs interlocuteurs et les moyens d'action de ces derniers. Cette situation est d'autant plus paradoxale que la Préfecture a initié des missions successives pour résorber la « cabanisation », en réunissant l'ensemble des acteurs publics concernés. D'un autre côté, si les élus locaux déplorent l'absence de *professionnels* susceptibles d'être de la partie (agriculteurs par exemple), l'absence d'acteurs privés est encore une fois remarquée et remarquable.

Le vase-clos kerememaïen

A Keremma, les seuls acteurs influents sont les propriétaires du domaine. Toutes les actions des autres acteurs se heurtent aux limites du domaine : la mairie de Tréflez n'intervient jamais dans la gestion du domaine, qui occupe la majeure partie de la bande littorale, au nord de la commune. Son intervention y est réduite aux trois voies d'accès à la dune, qu'elle entretient. Les dunes, situées au nord, appartiennent au Conservatoire du littoral et sont gérées par la communauté de communes de la Baie de Kernic, via une subvention du Conseil Général. Ces trois acteurs fonctionnent de concert mais la mairie admet n'avoir de relations ni avec le Conservatoire du littoral, ni avec le Conseil Général en ce qui concerne la partie littorale.

Le rubicub opalien

Les grands propriétaires (groupe *propriétaires*) entretiennent de bonnes relations avec les maires (*élus*), qu'ils connaissent relativement bien. Le groupe formé par l'ONF, Eden 62⁵⁰, le Conservatoire du littoral, le Conseil Général et la SAFER a des missions parallèles mais complémentaires et fonctionne en coopération. Parmi eux, seuls le Conseil Général n'est pas en contact avec les grands propriétaires. La SAFER et le Conservatoire du littoral sont des interlocuteurs fréquents et possibles des *propriétaires* (ventes d'exploitations agricoles où se pratique la SAFER) voire des *professionnels* (vente de terrains par les promoteurs au Conservatoire du littoral). Seule la DDTM est absente de ce schéma foncier local.

Le vignoble ramatuellois, une image de marque qui fédère propriétaires et élus

L'omniprésence de l'activité viticole ressort comme une exception et explique dans le schéma foncier de Ramatuelle la présence de viticulteurs (*professionnels*). Toutefois, face aux grands propriétaires, seul le Conservatoire du littoral peut constituer, sans y parvenir à chaque fois, l'acteur *technique* le plus présent. L'activité viticole, hautement valorisée et portée par la mairie, que pratiquent nombre de grands et moyens propriétaires en fait donc un sujet partagé entre propriétaires et maire (*élu*).

⁵⁰ Gestionnaire des terrains du Conseil Général ou du conservatoire dans le Pas-de-Calais.

Les oppositions ou au contraire les complémentarités entre acteurs se modifient en fonction des contextes. Les contextes fonciers changeant localement, le cadre théorique du schéma évolue avec souplesse. Si certains groupes d'acteurs sont incontournables et récurrents : propriétaires, élus et techniciens, au sein de ces derniers, les sous-groupes d'acteurs peuvent varier. En effet, si le Conservatoire du littoral est un acteur très présent et actif, l'influence de la SAFER, du Conseil Général ou de la DDTM est plus variable. Ces situations relèvent également une absence en creux : celle des professionnels, assez peu présents et influents, notamment dans le cas du CCPP.

3.2. Acteurs multi-casquettes

La lecture des systèmes fonciers locaux ainsi présentés n'épuise pas le sujet. Non seulement parce qu'on pourrait multiplier les sous-groupes d'acteurs à l'infini, voire proposer d'autres configurations nouvelles, mais surtout parce que les logiques d'acteurs peuvent, au sein de ce système foncier, être envisagées à travers un autre point de vue : il s'agit de prendre acte que les acteurs sont « pluriels » (Lahire, 1998). Autrement dit : ils ont plusieurs casquettes, ou fonctions, qu'ils utilisent, changent, superposent, dans le temps et dans l'espace.

Comme la description de l'ensemble des individus ayant une place dans ces systèmes serait évidemment autant fastidieuse que peu efficace, nous nous sommes focalisés sur quelques acteurs clefs, dont la visibilité et l'action impactent fortement les dynamiques foncières.

Deux profils peuvent être présentés pour l'île de Ré. La présidente de l'association des campeurs de l'île est à la fois propriétaire, fonctionnaire exerçant dans le domaine de l'urbanisme, et responsable de la fédération des associations de campeurs de l'ouest de la France. Elle est donc d'autant mieux placée pour s'opposer aux aménageurs et comprendre les difficultés que peut représenter le fait de vouloir expulser un propriétaire de son propre terrain. Elle sait que la propriété constitue un droit difficile à attaquer devant les tribunaux, car si le *ccpp* diminue encore, c'est moins en raison des politiques de résorption que d'un changement structurel des modes d'hébergement de loisirs.

A l'opposé, se situe un maire (fig.14), autrefois président de la Communauté de Communes, actuellement conseiller général, qui a longtemps été en charge de la politique des espaces naturels sensibles, tout en siégeant au Conseil de Rivages⁵¹ du Conservatoire du littoral. A ces casquettes d'élus et d'opérateurs, s'ajoute celle de professionnel du tourisme (autrefois propriétaire d'un hôtel 4 étoiles) et bien sûr celle de propriétaire foncier et immobilier sur l'île.

On comprend que cet élu, dont le champ d'action est donc large, joue un/des rôle(s) important(s). Or ces fonctions sont autant de leviers au service de son projet territorial – que nous n'entendons aucunement juger - qui exclut totalement le CCPP de l'île, au profit d'une vision plus policée et fortement valorisée de l'île (au profit des activités touristiques notamment).

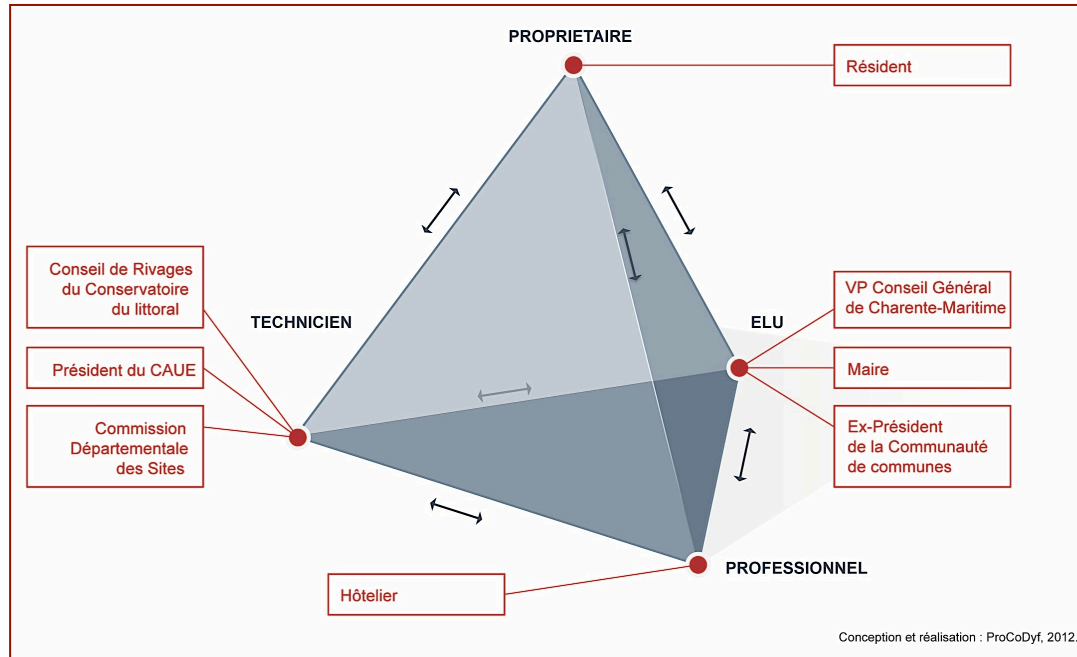
A examiner ces deux figures rétaises, difficiles à concilier, on voit qu'il existe, au sein du système d'acteurs, des acteurs clefs, qui impriment leur marque aux rapports de force et les mettent en avant. Ces derniers, s'ils se saisissent des ressources propres à leur groupe stratégique, peuvent en mobiliser d'autres, spécifiques aux autres groupes, en raison de leur métier, de leurs liens familiaux, etc. ; pour porter leur projet.

On retrouve cette multiplication des casquettes chez d'autres acteurs : dans le Val de Saire, chez une élue qui est également gérante d'un camping, ce qui a pu la placer en difficulté

⁵¹ Le Conseil de Rivages, à l'échelle d'une façade, est composé d'élus et de représentants des administrations, est le lieu où sont examinés les dossiers concernant l'intervention du Conservatoire du littoral avant leur remontée au Conseil d'Administration, au niveau national.

lorsqu'elle s'est opposée au CCPP. Ses opposants ont suggéré un conflit d'intérêt. C'est aussi le cas sur la Côte d'Opale d'un propriétaire, également responsable d'association et dirigeant d'une société immobilière.

Figure 14 - Un archétype d'acteur multi-casquettes à Ré



Ce jeu du « qui est qui ? » pourrait être étendu sur une dimension longitudinale, les rôles des acteurs évoluant également dans le temps. Malgré son caractère téléologique, cette démarche nous semble intéressante dès lors qu'elle a pour cadre le système foncier local, qui permet d'éviter un dérapage de cette approche vers une recherche ininterrompue de l'exhaustivité. La logique systémique vise précisément à permettre une analyse et donc une action avec un niveau d'information donné, qui n'exclut pas l'existence de boîtes noires.

Conclusion

Au terme de cette recherche sur la place des propriétaires dans la gouvernance foncière du littoral, trois enseignements principaux se dégagent.

1/D'un point de vue méthodologique d'abord. En associant des entrées juridiques, géographiques, économiques, et historiques ce travail a tenté de concilier des approches disciplinaires variées. Au-delà des apports spécifiques (travail sur le contentieux ou sur les archives départementales), ces différents points de vue ont permis de consolider le questionnaire d'enquête par exemple ou de mieux maîtriser les contextes locaux. Notre regret sur ce point est de ne pas avoir pu systématiser l'approche économique via la mobilisation des bases de données, celles-ci s'étant révélées décevantes (notamment en ce qui concerne les informations sur les propriétaires). Elles auraient pu permettre un échantillonnage relativement automatique et rapide, par exemple en croisant des informations sur le CCPP ou les grandes propriétés avec la situation des marchés locaux, plus ou moins tendus.

Ces lacunes avaient été en partie anticipées, la réalisation d'un questionnaire d'enquête étant prévue dès le départ du projet, afin de mieux cerner les catégories de propriétaires étudiées. Le questionnaire d'enquête présente quant à lui l'intérêt d'être spécifique à la problématique retenue ; il permet donc de mieux décrire le phénomène étudié. On évite ainsi les lacunes inhérentes à toute base de donnée, aussi complète soit elle, conçue en général dans un objectif tout autre (les bases de données foncières sont souvent d'origine fiscale par exemple, elles n'ont donc pas vocation à permettre l'étude des marchés fonciers).

En définitive, notre questionnaire, adressé à l'ensemble des élus communaux de France métropolitaine, a permis de dresser pour la première fois un état des lieux de deux types de propriétés : les parcelles privées campées et les grandes propriétés. Cette étape a confirmé la présence de ces deux formes de propriété sur un grand nombre de communes. Pour marginales qu'elles puissent paraître (comparativement à la propriété résidentielle), elles n'en constituent donc pas moins des phénomènes présents sur tout le littoral.

La typologie tirée de l'analyse exploratoire des données de l'enquête a été utilisée pour échantillonner les communes littorales et affiner les terrains sur lesquels nous avons développé une analyse complémentaire, fondée sur des entretiens. Six terrains, du Pas de Calais au Var, ont été identifiés. L'échantillonnage permet ainsi de concilier les enjeux de monter en généralité et la limitation nécessaire des terrains d'étude. Même si le nombre de ces derniers doit être mis en regard de la multiplicité des acteurs impliqués localement et de la diversité des territoires concernés. De fait, le grand nombre d'interlocuteurs auprès desquels des entretiens ont été conduits a été chronophage, les prises de contacts ont pu se révéler difficiles, notamment auprès des propriétaires.

Bien sûr, la tâche a pu être divisée, et les entretiens ont été conduits par différentes équipes de recherche. Afin de permettre une analyse commune, nous avons élaboré dans un premier temps une grille de lecture commune ; et une fois ce matériau brut et de première main récupéré, son intégration dans le logiciel N'Vivo a facilité la consultation et l'archivage pour les participants au programme. Malgré la diversité des configurations locales, nous avons pu ainsi identifier des constantes et confronter les points de vue. C'est un des apports confirmés des logiciels de type Caqdas, destinés au traitement d'informations qualitatives. On peut certes souhaiter des progrès dans l'interface ou la convivialité du logiciel. Mais pour une analyse exploratoire comme la nôtre, un traitement plus systématique aurait demandé trop de temps et surtout impliqué trop d'hypothèses difficiles à soutenir. L'enjeu était de rester dans

une démarche ouverte qui ne caricature pas la propriété foncière et permette d'envisager avec le plus large spectre possible sa place dans la gouvernance du littoral.

2/ A l'issue de cet exercice, les propriétaires étudiés ne ressortent pas comme des individus isolés et animés uniquement par la recherche d'un profit quelconque. Nous abordons ainsi un deuxième type d'enseignement du programme, qui porte davantage sur des aspects thématiques. Nos propriétaires ne sont pas pour autant totalement innocents, leurs comportements témoignent d'une réelle capacité à défendre leurs intérêts. Trois points saillants, caractéristiques du comportement des propriétaires, illustrent cet aspect : une tendance à cultiver l'entre-soi, une capacité de mobilisation et d'adaptation et le positionnement variable des acteurs publics face aux propriétaires.

L'entre-soi comporte une certaine forme d'ambiguïté, dans le sens où il résulte :

- à la fois d'un souhait, lié par exemple à la recherche de discrétion. Les campeurs sont rarement isolés, mais ils cultivent plutôt des liens communautaires, illustrés par des pratiques festives communes ou l'organisation d'une gestion commune des déchets par exemple. Ces liens peuvent être le cas échéant renforcés par des liens familiaux. On retrouve des logiques similaires pour certaines grandes propriétés, comme à Keremma, qui fait figure de communauté fermée (même s'il n'y a pas de fermeture physique réelle) ou dans les associations de propriétaires dans le Nord. Ces liens ont des conséquences directes en matière de capacité de transmission d'un bien. Si chaque individu semble libre d'agir, les règles de vie communes contrarient le libre arbitre. Ainsi, pour les campeurs du Val de Saire comme pour les propriétaires du domaine de Keremma, la vente à un étranger, c'est-à-dire à quelqu'un de l'extérieur (à la famille ou aux propriétaires de parcelles déjà en place) est mal vue. Les individus se restreignent, et pas seulement au sein d'une famille (où la liberté de vendre sa part est mise à mal dans les cas d'indivision).
- et/ou d'une marginalisation, liée non seulement à un certain éloignement physique (les secteurs de CCPP comme la grande propriété sont rarement au barycentre de la commune, mais plutôt dans ses limites administratives) mais aussi, et surtout, à une forme d'exclusion du projet de territoire porté par les collectivités. Il s'agit ici soit d'une exclusion par omission : les grandes propriétés sont sorties des réflexions en matière d'aménagement, si ce n'est en tant que toile de fond, alors même qu'elles peuvent représenter une part importante des surfaces communales ; soit d'une volonté de sortir les propriétaires de la commune : c'est le cas pour certaines formes de CCPP massif, où les campeurs finissent par faire bloc.

La capacité d'adaptation et de mobilisation des propriétaires est également commune aux propriétaires campeurs et grands propriétaires. Si les propriétaires revendiquent le droit à la discrétion, ils font preuve d'une réelle capacité à mobiliser et à se mobiliser lorsque leurs intérêts sont menacés. On pense au recours aux associations, créées en réaction à une volonté d'intervention de la puissance publique ou pour des questions de gestion (entretien des digues pour protéger leurs terres). Les associations de petits comme de grands propriétaires constituent un acteur essentiel dans les relations avec les acteurs publics qu'il s'agisse de collaborer ou de confrontation.

Ces relations peuvent se dégrader et conduire à des contentieux, souvent fortement médiatisés (du moins localement), essentiellement chez les propriétaires de parcelles campées car la voie empruntée par les grands propriétaires est souvent plus discrète.

Au-delà de la structuration en association, propriétaires campeurs et grands propriétaires ont une capacité à mobiliser des outils juridiques afin de détourner ou du moins de ralentir l'intervention publique. Dans tous les cas, la préemption constitue la prérogative de puissance publique la plus contestée (car plus fréquente que l'expropriation). Et ce, probablement parce

que la préemption remet en cause un élément central associé à la dimension patrimoniale de la propriété : la capacité à décider de la destination de sa transmission. A travers les outils et tactiques déployées : de la procédure de réquisition d'emprise totale, de la signature de baux, de cessions en indivisaires (jusqu'en 2010), de donations ; on constate bien que les propriétaires, notamment les grands propriétaires, sont en capacité de faire évoluer le droit, obligeant les opérateurs fonciers (notamment Conservatoire du littoral) à s'adapter et innover (très concrètement, la loi portant engagement national pour l'environnement de 2010, dite Grenelle 2 a ainsi fait évoluer le champ de la préemption pour l'étendre aux parts de SCI).

Enfin, le dernier élément réside dans le positionnement extrêmement variable des acteurs publics. C'est particulièrement vrai face aux campeurs, pour lesquels l'attitude des maires par exemple peut aller d'une hostilité franche et massive à une tolérance (voire autrefois à une certaine forme d'encouragement, le CCPP étant vécu comme une forme de valorisation du littoral). La proximité plus ou moins directe avec les propriétaires peut jouer également : voisinage « éloigné », amitié, voire liens familiaux sont à même de modifier le comportement des hommes et femmes concernés. Ce n'est donc pas uniquement le propriétaire « électeur » qui est considéré par un élu notamment, d'autres dimensions relationnelles peuvent intervenir. En définitive, nous nous risquons à proposer de décrypter schématiquement l'attitude adoptée par chacun via la combinaison de quatre facteurs : un principe d'action (comme un contrôle strict), une capacité à mobiliser les outils fonciers (la préemption) ; une proximité avec les propriétaires (interconnaissance notamment) ; un projet alternatif (golf, préservation environnementale).

Finalement, on met en évidence une réelle capacité des propriétaires à gérer collectivement, et dans leur intérêt bien compris, la ressource foncière, malgré le caractère réputé individualiste de la propriété (adef, 1989 ; Ruegg, 2000). De cette organisation collective découle une capacité à jouer d'égal à égal avec d'autres acteurs, et donc à peser dans la gouvernance foncière. Il nous semble que cet aspect doit être pris au sérieux par les acteurs locaux.

3/ Plus systématiquement, la place des propriétaires fonciers dans la gouvernance de l'espace littoral a été théorisée via la mobilisation du système foncier local. Ces aspects qui ouvrent sur des aspects théoriques, constituent un troisième et dernier enseignement de notre programme.

Le système foncier local, dont les hypothèses de construction ont été exposées en introduction, a pu être affiné, notamment concernant les logiques et les moyens d'actions des propriétaires. Cela apparaît d'autant plus important que finalement peu d'acteurs publics associent réellement les propriétaires à leur action. Les agents du Conservatoire du littoral, dont les missions impliquent un contact direct avec ces derniers, sont pratiquement les seuls à les associer à les connaître en détail.

Il apparaît en définitive que les propriétaires sont animés avant tout par une logique patrimoniale et disposent de moyens dont les principaux sont la capacité d'aliénation de leur bien et son occupation. Ces deux éléments leur permettent pour le premier de choisir le moment de la vente et la personne destinataire. Si des prérogatives de puissance publique peuvent s'opposer à ces moyens, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit dès lors d'un rapport de force dont l'issue n'est pas toujours écrite. D'autant que les intérêts des propriétaires ont plutôt tendance à être mieux préservés qu'autrefois (sous l'impulsion notamment de la Cour Européenne des Droits de l'Homme). Ensuite, le fait d'être l'occupant légitime donne un pouvoir de transformation du terrain de fait, qui ne sera bien souvent sanctionné qu'a posteriori, sans aucune garantie quant au retour effectif de la parcelle à son état initial : les procédures sont lourdes et coûteuses pour l'Administration.

Passée cette caractérisation des logiques et moyens d'action des propriétaires, le système foncier local permet ainsi de mettre en lumière les tensions internes au sein de groupes bien constitués, mais dont l'homogénéité apparente ne doit pas tromper. Les tensions sont ainsi nombreuses dans le groupe des techniciens, pourtant a priori relativement contrôlé par le fait qu'ils agissent pour « l'intérêt général » et qu'une bonne partie d'entre eux appartient à la fonction publique. Les conflits d'intérêts et les superpositions de secteurs de compétences peuvent créer des difficultés entre opérateurs et même entre services de l'Etat. L'intérêt est que sur les bases présentées, les sous-groupes, en interrelation, constituent autant de sous-systèmes, qui ne restent des boîtes noires que jusqu'à ce qu'ils soient analysés en profondeur selon les besoins (Morin, 2004, Vilmin, 1999).

Le système foncier local se révèle aussi être un outil puissant pour mettre en valeur les multiples casquettes des acteurs impliqués, élément qu'il faut prendre en compte. Nous prenons en effet le système foncier local comme un construit, qui permet de situer les multiples positionnements des acteurs, dont les parcours personnels comportent toujours quelque chose de téléologique. Les acteurs produisent autant le système qu'ils sont contraints par ce dernier. Ce dernier aspect nous paraît essentiel, tant sur le plan pratique que théorique. Les acteurs rencontrés connaissent bien les individus qui interviennent dans le système foncier local, leurs différentes casquettes et leurs proximités avec les autres parties prenantes. Le système foncier local permet de donner un cadre de lecture de ces différents positionnements et surtout de ne pas supposer a priori une sorte de double-jeu ou de duperie de la part des acteurs concernés. Lahire (1999) explique bien que si la diversité des casquettes confère une certaine liberté d'action, la mise en contexte influence le comportement d'un acteur, le rôle du groupe. C'est ce que nous avons essayé d'exprimer via les logiques d'action identifiées pour chaque groupe, lesquelles devraient être prolongées par une réflexion plus approfondie sur les codes internes aux groupes, qui impliquent des comportements plus ou moins tolérés. D'autres (Lemieux, 2009 ; Thévenot et Boltanski, 1991), dont les démarches sont parallèles mais non équivalentes, parleront de « grammaires ». Autrement dit, le fait de disposer de plusieurs casquettes n'implique pas que l'on soit totalement maître de ses actions lorsque l'on porte chacune d'entre elles. S'il faut penser la gouvernance foncière du littoral, nous pensons que c'est via une approche de cette nature, qui permet de comprendre les intérêts et contradictions inhérentes à chaque acteur, qu'elle doit se faire.

Enfin, le système foncier local permet des comparaisons fructueuses entre terrains (il a été appliqué à nos six terrains d'analyse, Côte d'Opale, Val de Saire, Keremma, Ile de Ré, côte perpignanaise et presque île de St Tropez). Se dessinent alors des configurations locales variées et mouvantes - le poids de chacun et les alliances nouées entre groupes varient d'un site à l'autre. Ressort en définitive l'influence de 3 groupes d'acteurs incontournables et récurrents : propriétaires, élus et techniciens. L'absence remarquée et remarquable des acteurs privés explique en partie la marginalisation des espaces concernés par les types de propriétés étudiés, et notamment la difficulté à faire évoluer les usages. Car en l'absence de projet économique, que faire de ces espaces ? Les laisser en jachère ? Et s'il s'agit de les racheter pour les mettre sous cloche, est-on prêt à en payer le prix ? Comment peut-on d'un côté vouloir acquérir/préempter à des prix de référence relativement bas (pour rappel : 1,07 €/m² à l'Île de Ré) des terrains naturels alors que des biens immobiliers voisins bénéficient d'une plus-value précisément liée au paysage et au cadre de vie, laquelle n'est ni contestée, ni récupérée par la puissance publique ? Récupérer une partie de la valorisation immobilière, aussi liée au cadre de vie, pour financer les acquisitions futures est-il possible ?

Il s'agit là de questions tant théoriques (peut-on donner une valeur à l'environnement ?) que pratiques (comment déterminer quelle part de la valorisation est liée à l'environnement ?).

Evidemment, on sent pointer là une question en matière d'avenir de l'espace littoral : hors des politiques de protection, au libre jeu du marché, à qui profiteront ces espaces de nature sur un littoral dont l'attractivité aura fait encore croître les prix ?

Références bibliographiques

- Alexander G. S., 2011, « Pluralism and Property », *Cornell Legal Studies Research Paper*, n°11-40, *Fordham Law Review* n°80, pp.100-136, <http://ssrn.com/abstract=1974573>.
- Aveline N., 2005, Les marchés fonciers à l'épreuve de la mondialisation, nouveaux enjeux pour la théorie économique et pour les politiques publiques, HDR en Economie, Université Lyon 2, 211p.
- Barel Y., 1979, « Mémoire collective et ruse sociale », dans J.-L. Lemoigne et D. Pascot, Les processus collectifs de mémorisation (mémoires et organisation), Actes du colloque d'Aix en Provence, Librairie de l'Université, pp.9-29.
- Barrière O. et Barrière C., 2001, *Un droit à inventer. Foncier et environnement dans le delta intérieur du Niger*, éditions IRD, 460p.
- Bérenghier P., 1994, *Si La Croix-Valmer m'était contée...*, La Croix-Valmer : à compte d'auteur, 507p.
- Bourillon F. et Vivier N. (dir.), 2012, *La mesure cadastrale, Estimer la valeur du foncier*, PUR, 260p.
- Boulay G., 2011, Le prix de la ville. Le marché immobilier à usage résidentiel dans l'aire urbaine de Marseille Aix-en-Provence (1990-2010), 572p.
- Boulay G., Buhot C. et Fournier J.-L., 2012, « Les chercheurs exclus de l'open data ? », *Cybergéo*, <http://cybergegeo.revues.org/25527>
- Bouyer et al., 1994, Construire ensemble un développement équilibré du territoire, Rapport DATAR, 156p.
- Buhot C., 2012, Démythifier le foncier, Etat des lieux de la recherche sur le foncier, PUCA-CDC, adef, 111p.
- Buhot C. et Gérard Y., 2012, « Politiques d'aménagement et élus sur le littoral. Le camping-caravaning sur parcelles privées : vraie question, faux problème ? », *Norois* n°225 2012/4.
- Buhot C., Gérard Y., Brulay F. et Choblet C. (dir.), 2009. *Tensions foncières sur le littoral*, Rennes, PUR, 174p.
- Casanova L., 2011, Les dynamiques du foncier à bâtir comme marqueurs du devenir des territoires de Provence intérieure, littorale et préalpine. Éléments de prospective spatiaux pour l'action territoriale, thèse en Géographie, Université d'Avignon, 441p.
- Cavallès J. et Joly D. (dir.), 2006, Les paysages périurbains et leur prix, Dijon, Presses Universitaires de Franche-Comté, 201p.
- Christman, J., 1994, *The Myth of Property : Toward an Egalitarian Theory of Ownership*, Oxford, Oxford University Press, 219p.
- Cole D. H. et Ostrom E., 2011, *Property in Land and Other Resources*, Lincoln Institute of land policy, Cambridge, USA, 504p.
- Comby J. et Renard V., 1996, *Les politiques foncières, Que sais-je ?*, 128p.
- Comby J., 2002, « Les avatars du droit de propriété », *études foncières* n°100, pp.14-15.
- Comby J., 1989, *L'impossible propriété absolue*, pp.9-20, in adef, *Un droit inviolable et sacré. La propriété*, Paris, adef, 360p.
- Corbin, 1988, *Le territoire du vide. L'Occident et le désir du rivage, 1750-1840*. Paris, Aubier, 412 p.
- Cossais C. et Buhot C., 2012, « Du Saint-Simonisme à la gated community, Le Domaine de Keremma », *études foncières* n°156, pp.18-23.
- Crozier M. et Friedberg E., 1977, *L'acteur et le système : les contraintes de l'action collective*, Paris, Seuil, 500p.
- De Goriainoff A., 1985. « La cabanisation : une vieille histoire », in *études foncières* n°28, pp. 31-34.

- De Singly F., 2005, *Le questionnaire*, édition A. Colin, 2008 (deuxième édition refondue)
- Deboudt P. (éd.), 2010, *Inégalités écologiques, territoires littoraux et développement*, Lille, Presses du septentrion, 379p.
- Devienne S., Bazin G. et Charvet J.-P., 2005, « Politique agricole et agriculture aux Etats-Unis : évolution et enjeux culturels », *Annales de Géographie*, pp.3-26.
- Donzelot J., 2004, « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, n°3-4, pp.14-39.
- Duvillard S., 2001, De l'appropriation foncière à la "ville-territoire" : les processus de territorialisation par la propriété foncière dans deux petites villes des montagnes méditerranéennes (Nyons - Sud-Drôme et Aubenas - Sud-Ardèche), thèse en Géographie, Université de Grenoble 1, 315p.
- Falque M., Lamotte H. et Saglio J.F., 2008, *Les ressources foncières : droits de propriété, économie et environnement*, Bruylant, 729p.
- Gaudin J.P., 2002. *Pourquoi la gouvernance ?*, Paris, Presses de Sciences Po, 134p.
- Geniaux G. et Napoléone C., 2005, « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », in *Économie et Prévision*, vol. 2, pp.77-95.
- Gérard Y., 2009, « Une gouvernance environnementale selon l'Etat ? Le conservatoire du littoral entre intérêt général et principe de proximité », *Vertigo*, vol.9, n°1, <http://vertigo.revues.org/8551>.
- Gérard Y., 2008, « Littoral - Trente ans d'action du Conservatoire du littoral », *études foncières*, n°131, pp.36-40.
- Granelle J.-J., Heymann-Doat A. et Jalabert G., 1988, *Etats des lieux – Pour une relance de la recherche sur le foncier*, adef, 158p.
- Granelle J.-J., 1998, *Economie immobilière*, Economica, 534p.
- Guigou J.-L., 1982, *La rente foncière. Les théories et leur évolution depuis 1650*, Economica, 954p.
- Gumuchian H. et Pecqueur B., 2007, *La ressource territoriale*, Anthropos, 254p.
- Gumuchian H., Grasset E., Lajarge R. et Roux E., 2003, *Les acteurs, ces oubliés du territoire*, Paris Anthropos, 186p.
- Harvey D., 2006, *The Limits to Capital*, Verso (2^{nde} éd.), 478p.
- Hervieu B. et Viard J., 2001, *L'archipel paysan la fin de la république agricole*, La Tour d'Aigues, Éd. de l'Aube, 124p.
- Hess C. et Ostrom E., 2006, *Understanding knowledge as a commons from theory to practice*, Cambridge (Mass.), the MIT press, 381p.
- Hostiou R. et Struillou J.-F., 2011, *Expropriation et préemption*, LexisNexis, 622p.
- Jacobs H., 2004, « Introduction: Is All That is Solid Melting Into Air? » in H. M. Jacobs, ed. *Private Property in the 21st Century: The Future of An American Ideal ?* Northampton, MA: Edward Elgar, 2004, pp.1-15.
- Jouve B. et Lefevre C., 1999, *Villes, Métropoles, les nouveaux territoires du politique*, Paris, Economica, 305p.
- Kalaora B. 1998, *Au delà de la nature, l'environnement*, éd. l'Harmattan, 1998, 200p.
- Koubi G., 1990, « Propriété et révolution », actes du colloque de Toulouse, 12-14 octobre 1989, Université des sciences sociales de Toulouse, 286p.
- Krueckeberg D.A., 1995, « The difficult character of property : to whom do things belong ? », *Journal of the American Planning Association*, 61-3, pp.301-309.
- Krueckeberg D.A., 1995, « La propriété foncière, un concept difficile », *études foncières* n°69.
- Lafon X. et Citeau L., 2011, La recherche en action pour le développement durable du littoral, Actes du Colloque d'avril 2008, 45p.
- Lahire A., 1998, *L'Homme pluriel. Les ressorts de l'action*, Paris, Nathan, 145p.

- Le Roy E., 2011, *La terre de l'autre : une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*, Paris, Lextenso, 448p.
- Le Roy E., Karsenty A. et Bertrand A., 1996, *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, 388p.
- Le Roy E., 1999, *Le jeu des lois une anthropologie dynamique du droit avec des consignes et des conseils au jeune joueur juriste*, Paris, Lgdj, 422p.
- Lemieux C., 2009, *Le devoir et la grâce. Pour une analyse grammaticale de l'action*, Paris, Economica, coll. « Etudes sociologiques ».
- Lussault J., 2009, *De la lutte des classes à la lutte des places*, Paris, Grasset, 220p.
- Maby J., 2000, "Connaître la complexité de l'objet géographique" *Géopoint 2000*, pp. 233-238.
- Madjarian G., 1991, *L'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande*, L'Harmattan, 313p.
- Mendras H., 1967, *La Fin des paysans innovations et changement dans l'agriculture française*, Paris, SEDEIS, 358p.
- Mériaudeau R., 1985, *La propriété foncière en Savoie, Savoie et Haute-Savoie : évolution depuis 1914, situation actuelle, renouveau de l'appropriation collective, feu la propriété paysanne ?*, thèse en Géographie, Université de Grenoble 1, 473p.
- Merlet P., 2010, *Pluralisme juridique et gestion de la terre et des ressources naturelles*, www.agter.asso.fr/article555_fr.html
- Meur-Férec, 2006, *De la dynamique naturelle à la gestion intégrée de l'espace littoral : un itinéraire de géographe*, HDR de Géographie, Université de Nantes, 247p.
- Miossec, A., 1999. « La France a-t-elle construit une politique de gestion intégrée de son littoral ? », in *Bulletin de l'association des géographes français*, n°2, pp.212-220.
- Miossec A., 1993, *La gestion de la nature littorale en France atlantique, étude comparative (Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Etats-Unis)*, Thèse de doctorat ès lettres, Brest, 3 volumes.
- Moriconi-Ebrard F., 2008, « La localisation des résidences secondaires. Littoralisation et creusement des vacuums », *études foncières* n°131, pp.33-35.
- Morin E., 2004, *La méthode*, 6. Ethique, Seuil, Paris, Points Essais, 271p.
- Nappi-Choulet I., 2010, *L'immobilier d'entreprise*, Economica, 256p.
- Ostrom E., 1990, *Governing the commons : The evolution of institutions for collective action*, Cambridge University Press, 280p.
- Ostrom E., Gardner R. et Walker J., 1994, *Rules, games, and common-pool resources*, University of Michigan Press, 369p.
- Paillé P., 2006, *La méthodologie qualitative*, A. Colin, 240p.
- Peyrou A., 2007, *Etat des lieux de l'observation foncière en France*, DGUHC, adef, 111p.
- Picon B., 1987, *Les conflits d'usage sur le littoral camarguais : protection de la nature et pratiques sociales*, *Noroi* n°133, pp.73-80.
- Pinçon M. et Pinçon-Charlot M., 1989, *Dans les beaux quartiers*, Le Seuil, Paris, 255p.
- Pinçon M. et Pinçon-Charlot M., 2009, *Les Ghettos du Gotha : comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Le Seuil, Paris, 294p.
- Poulain F., 2009. *Le camping aujourd'hui en France entre loisir et précarité*, Editions de la DDEA de l'Oise, 172p.
- Poulain F., 2005. *Le guide du camping-caravaning sur parcelles privées*, Paris, Editions Cheminements, 127p.
- Poulain F., 2003. *Les territoires du camping, la pré-urbanisation illégale du littoral par l'habitat de loisirs*, Thèse de troisième cycle, Université de Paris 8, Institut Français d'Urbanisme, 543p.
- Poupard A., 1990. « Caravaning et aménagement », in *études foncières*, n°46, pp.19-23.

- Raffestin C., 1983, « Régulation, échelles et aménagement du territoire », *Médecine et Hygiène*, n°1539, pp.4033-4034.
- Renard, 2003, "Les politiques foncières de la mixité", *Annales de la recherche urbaine*, N° 93, Mars, pp.169-173.
- Renard, 1980, *Plan d'urbanisme et justice foncière*, PUF, 200p.
- Rousseaux et Bizien, 2012, Chacun campe sur ses positions ? Camping-caravaning sur parcelles privées et système foncier à l'île de Ré, *études foncières* n°159, pp.48-55.
- Ruegg J., 2000, *Zonage et propriété foncière*, Paris, Adef, 256p.
- Siame L., 1971, *Histoire de Merlimont-sur-Mer, des origines à nos jours*, dactylographié, 200p.
- Struillou J.F., 2004. « L'application du droit pénal de l'urbanisme », in *Les Cahiers du GRIDAUH*, n°11, pp.145-187.
- Thysse J.-F., 2007, L'oubli de l'espace dans la pensée économique, *revue Région et Développement*, n°6, 29p.
- Vilmin T., 1999, *L'aménagement urbain en France*, Lyon, Certu, 250p.

Table des matières

Sommaire	5
Introduction	7
Première partie - Propriétaires, gouvernance foncière et espace littoral	9
1. La propriété foncière, une clef d'analyse des territoires	9
1.1. <i>D'un droit unitaire de la propriété à un droit pluriel de la propriété ?</i>	11
1.2. <i>La nécessaire gouvernance</i>	12
2. Le propriétaire au cœur de la gouvernance	14
2.1. <i>Le propriétaire, ce célèbre inconnu</i>	14
2.2. <i>Une approche systémique de la gouvernance foncière</i>	15
2.3. <i>Le fonctionnement du système foncier local (SFL)</i>	16
3. Les propriétaires sur le littoral	20
3.1. <i>Un champ de recherche délaissé ?</i>	20
3.2. <i>Le camping-caravaning sur parcelles privées et la grande propriété : des usages si marginaux dans des espaces littoraux ?</i>	21
Deuxième partie - Sources et méthodes : échantillonnage, typologie et entretiens	24
1. Première approche et échantillonnage de phénomènes discrets	25
1.1. <i>La difficile mise en œuvre d'analyses statistiques systématisées à l'échelle du littoral</i> ...	26
1.2. <i>L'élaboration d'un questionnaire et son traitement</i>	27
2. Le poids des structures foncières héritées : le recours aux archives historiques	29
3. Analyse du volet juridique du CCPP	31
4. Traiter les entretiens qualitatifs : une donnée riche mais délicate à appréhender	32
4.1. <i>Parti pris méthodologique : le recours aux entretiens semi-directifs</i>	32
4.2. <i>Une expérimentation NVivo pour le traitement des entretiens</i>	35
Troisième partie - Résultats	40
1. Les campeurs-caravaniers : beaucoup de bruit pour rien ?	40
1.1. <i>Un phénomène avant tout discret et toléré</i>	40
1.1.1. <i>L'ambivalence de l'agriculture face au CCPP : qui gagne perd ?</i>	40
1.1.2. <i>Repeupler les marges : liberté, entre-soi et isolement</i>	43
1.2. <i>De la discrétion à la médiatisation : affrontement et revendication territoriale</i>	45
1.2.1. <i>Quand le droit s'en mêle ou le recours à un argumentaire technique et technocratique</i>	48
1.2.2. <i>Face à la règle de droit, jouer la carte du civisme</i>	49
1.2.3. <i>Lutte politique, guerre d'opinion</i>	51
1.3. <i>Typologies et différenciations des stratégies territoriales</i>	53
1.3.1. <i>Des formes de CCPP très variables d'une commune à l'autre</i>	53
1.3.2. <i>La puissance publique face aux campeurs : pas d'action commune</i>	55
1.3.3. <i>Les propriétaires et leurs stratégies</i>	56
2. Les grands propriétaires : la marginalité au cœur du système	58
2.1. <i>Des grands propriétaires marginaux</i>	58

2.1.1. Valoriser une marge et la préserver	58
2.1.2. Club familial, de chasse ou « danseuse » : des vecteurs de reconnaissance sociale ? ...	61
2.1.3. Entre participation à la dynamique territoriale et autarcie	63
2.2. <i>Des élus conquis, des techniciens dubitatifs ?</i>	65
2.2.1. Indifférence, oppositions et alliances	65
2.2.2. Le Conservatoire et les grands propriétaires, une longue histoire	66
2.2.3. Le jeu des règles de droit	67
2.2.4. Déjouer le droit de préemption : de l'innovation à l'adaptation	68
2.2.5. Des acteurs publics divisés sur leur position / grands propriétaires	70
2.3. <i>Typologie de la grande propriété sur le littoral</i>	72
2.3.1. Diversité des profils au sein d'un même territoire	72
2.3.2. Investisseurs, productifs ou claniques: trois grands types de propriétaires	74
Quatrième partie - Système foncier local et acteurs multi-casquettes	77
1. La logique patrimoniale des propriétaires	77
2. Les logiques des autres acteurs	78
3. Des schémas fonciers locaux et des acteurs multi-casquettes	80
3.1. <i>Proximités et interactions dans le schéma foncier local</i>	81
3.2. <i>Acteurs multi-casquettes</i>	83
Conclusion	85
Références bibliographiques	90
Table des matières.....	94