Caractéristiques de la propriété foncière en espace périurbain

Exemples rhône-alpins

*Property ownership in periurban territories – Examples in the Rhône-Alpes area
(France)*

Alain Guéringer

Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/paysage/16388>

DOI : 10.4000/paysage.16388

ISSN : 1969-6124

Éditeur :

École nationale supérieure du paysage de Versailles-Marseille, Institut national des sciences
appliquées Centre Val de Loire - École de la nature et du paysage, École nationale supérieure
d'architecture et de paysage de Bordeaux, École nationale supérieure d'architecture et de paysage de
Lille, Agrocampus Angers

Référence électronique

Alain Guéringer, « Caractéristiques de la propriété foncière en espace périurbain », *Projets de paysage*
[En ligne], 7 | 2012, mis en ligne le 04 janvier 2012, consulté le 06 mai 2021. URL : <http://journals.openedition.org/paysage/16388> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/paysage.16388>

Ce document a été généré automatiquement le 6 mai 2021.

La revue *Projets de paysage* est mise à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons
Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Caractéristiques de la propriété foncière en espace périurbain

Exemples rhône-alpins

Property ownership in periurban territories – Examples in the Rhône-Alpes area (France)

Alain Guéringer

- 1 Portée par des enjeux environnementaux, de cadre de vie, ou d'approvisionnement alimentaire, la question foncière occupe aujourd'hui une place centrale de la gouvernance des territoires périurbains. Mais alors que ce terme de gouvernance, qui s'est imposé dans les débats, suggère une approche différente de l'action foncière classique, élargie à d'autres formes de régulation ou de coordination entre les acteurs, celle-ci reste essentiellement abordée du point de vue des acteurs publics ou collectifs, en termes de stratégie foncière au service des politiques d'aménagement ou de développement des territoires.
- 2 Le positionnement des acteurs privés, indispensable à la compréhension des dynamiques à l'œuvre et à l'efficacité des dispositifs mis en place, est paradoxalement omis, voire éludé dans les débats ou les projets. C'est le cas en particulier de la propriété foncière. Le travail présenté ici se propose d'apporter un éclairage sur les caractéristiques de la propriété en espace périurbain. Il a été conduit dans le cadre d'une opération de recherche menée en région Rhône-Alpes (PopFonGo) et inscrite au programme « Pour et sur le développement régional » (PSDR). Dans ce travail, deux niveaux d'approches complémentaires ont été mis en œuvre, pour caractériser la propriété à deux échelles de la gouvernance foncière.
- 3 Pour le premier, les données agrégées à l'échelle des propriétés ont permis de distinguer différents profils de propriétaires et le poids relatif de chacun de ces profils, sur le territoire. Couplé à des enquêtes qualitatives auprès de propriétaires, il vise à comprendre leur logique de gestion de leur patrimoine et leur positionnement dans le jeu foncier. Conduit sur deux communautés de communes, ce premier niveau d'analyse a fait l'objet d'une communication au dernier colloque de l'Association des sciences

régionales de langue française (ASRDLF) (Gueringer, 2011). Le second niveau d'approche, qui fait l'objet du présent texte, s'appuie sur des données organisées à l'échelle communale. Il vise à mettre en évidence la diversité des situations quant aux caractéristiques de la propriété foncière sur le périmètre d'un Schéma de cohérence territoriale (Scot), ouvrant ainsi sur une nécessaire adaptation locale des modalités de l'action foncière.

La question de la propriété dans la gouvernance foncière

- 4 Avec les statistiques concernant la réduction de l'espace agricole, que l'on évoque souvent en terme de « consommation », les enjeux fonciers sont aujourd'hui au cœur des préoccupations concernant l'espace périurbain. Les perspectives démographiques à l'échelle mondiale, les enjeux alimentaires associés, et un positionnement politique sur la vocation de l'agriculture européenne à répondre à ces enjeux contribuent fortement à cette résurgence des questions foncières.
- 5 En fait, la question foncière est ancienne, et récurrente dans les débats sur le développement territorial. Ainsi, les perspectives de « déprise agricole » annoncées au milieu des années 1980 et le chiffre de six millions d'hectares de friches potentielles avancé alors (Moati, 1986) avaient frappé les esprits et induisent la mise en place d'une nouvelle politique de « gestion de l'espace ». Par ailleurs, si les procédures et les outils classiques de l'action foncière (documents d'urbanisme ou aménagement foncier) ont été remaniés récemment, leurs principes essentiels restent ceux posés durant les années 1940, et qui trouvent leurs sources dans des mesures plus anciennes encore. Enfin, depuis les années 1960, on assiste à un renouvellement permanent des moyens et des modalités de l'action foncière par la mise en place de nouveaux outils, dont les « zones agricoles protégées » (ZAP) ou les « périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » (PAEN) en constituent des exemples parmi les plus récents. Fructueuse dans les années 1970, la recherche sur le foncier s'est pourtant essoufflée au cours des décennies quatre-vingts et quatre-vingt-dix (Jalabert 1988, Daligaux, 1996 ; Le Caro *et al.*, 2010), pour connaître un regain d'intérêt à la faveur des interrogations sur l'agriculture périurbaine.
- 6 Si la teneur des débats évolue et si les enjeux sont reformulés, ils renvoient souvent au problème de la maîtrise du foncier, maîtrise de son usage ou de son appropriation (Boisson, 2005), et en conséquence aux droits qui s'exercent sur l'espace – droits de propriété, d'exploitation ou d'usage, droits réels ou revendiqués, anciens ou nouveaux –, à la manière de les exercer, aux conflits qu'ils engendrent. Dans tous les cas, ils interrogent la question de la propriété. Alors que leurs choix s'inscrivent dans des logiques propres, plus ou moins (souvent moins) compatibles avec les projets des acteurs collectifs, les propriétaires gardent, abstraction faite de diverses servitudes ou contraintes juridiques, un pouvoir de décision majeur en matière d'affectation, de concession ou d'utilisation du sol. En espace périurbain, la question apparaît d'autant plus cruciale que les perspectives de gain, associés au différentiel de prix du foncier, renforcent ces stratégies privatives. Or, si l'on excepte quelques travaux (Dorel, 1972 ; Meriaudeau, 1985 ; Daligaux 1996 ; Croix 1999 ; Gueringer 2000), la propriété reste peu abordée en tant que telle et relativement mal connue. Il est également frappant de constater à quel point cette question est absente des diagnostics de territoires, réalisés

dans le cadre des documents de planification établis aux diverses échelles : Scot ou Plan local d'urbanisme (PLU).

La mobilisation des données cadastrales, pour une approche des caractéristiques de la propriété à l'échelle de Scot(s) « villes moyennes » en Rhône-Alpes

- 7 L'objectif du travail est de faire apparaître diverses caractéristiques de la propriété foncière susceptibles de constituer des facteurs de blocage ou à l'inverse de permettre la mise en œuvre de projets ayant une incidence foncière. Il repose sur une exploitation des données issues du cadastre (bases de données Majic¹II). Celles-ci permettent d'identifier, d'une part, les caractéristiques de chaque subdivision fiscale (surface, nature cadastrale, etc.), d'autre part, les informations relatives aux différents ayants droit (âge, lieu de résidence, nature des droits, etc.).
- 8 Pour cette approche à l'échelle des Scot(s), les données ont été agrégées à l'échelle communale, et traitées de manière à mettre en évidence la diversité des communes en matière de répartition de la propriété foncière. Les caractéristiques de la propriété sont alors exprimées au travers de valeurs moyennes ou de pourcentage du territoire communal concerné par tel ou tel critère. Cette analyse, conduite sur les périmètres de onze Scot(s) de villes moyennes en région Rhône-Alpes (figure 1) a donné lieu à la réalisation de typologies de communes. La dimension des Scot(s) retenus varie de 13 à 243 communes, pour un total de 957 communes. De manière à conserver une analyse à l'échelle des agglomérations qui polarisent ces espaces, et pour respecter un équilibre dans la taille des Scot(s), les deux Scot(s) savoyards, d'une part (avant-pays savoyard et métropole Savoie), et les trois Scot(s) haut-savoyards, d'autre part (Bassin annécien, albanais et Fier-Aravis), ont été regroupés dans la mise en œuvre de l'analyse statistique.

Figure 1. Onze Scot(s), support à l'analyse

- 9 Sur ces territoires, de nombreuses propriétés ne sont constituées que de biens « bâtis ». L'analyse s'est concentrée sur la propriété de l'espace non bâti, celui soumis aux enjeux de la périurbanisation, et a donc porté sur l'ensemble des comptes dans lesquels figurait au moins une parcelle à caractère agricole (classes terre, pré, verger, vigne), forestier (classe bois) ou naturel (classes lande et eau). Selon les Scot(s), ces comptes représentent de 55 à 75 % du total des propriétés. Les données cadastrales ont été réorganisées de manière à caractériser cette propriété au regard de plusieurs critères.

- La dimension de la (des) propriété(s) : outre qu'elle constitue un premier indicateur de la valeur économique des patrimoines, elle permet d'évaluer le poids relatif des différents propriétaires ou des groupes de propriétaires dans le jeu foncier. Considérée à l'échelle communale, elle se traduit par un éclatement plus ou moins prononcé des structures foncières, et en conséquence par une décision plus ou moins « en miettes ».
- La composition des comptes de propriété en terme de nature des biens (répartition des surfaces selon les classes cadastrales des parcelles rattachées à chaque compte) : elle nuance la valeur du patrimoine, et ouvre sur une première approche de sa gestion, à partir des questions qu'elle suggère sur la nature des décisions à prendre par le propriétaire concernant sa propriété.
- Le statut juridique de la propriété, et derrière ce statut (indivision, découplage entre nue-propriété et usufruit, personnes morales, etc.) un indicateur des processus de décision, de leur complexité, des blocages qui peuvent en découler ou du degré de maîtrise foncière sur le territoire.
- La localisation du ou des propriétaires : à partir de leur commune de résidence, les propriétaires ont été distingués en cinq groupes : « locaux », « voisins », « régionaux proches », « régionaux éloignés », « lointains », traduisant un degré d'éloignement pouvant conditionner la gestion de leur patrimoine, ou leur rapport au territoire.

- La dynamique de redistribution des propriétés, au-delà du seul marché : celle-ci peut être abordée à partir des dates de rattachement des différentes parcelles à chacun des comptes de propriétaire. Dans notre travail, cette donnée a principalement été mobilisée pour apprécier l'importance de la mobilité du foncier selon les communes, à partir du pourcentage de leur territoire ayant changé de mains au cours des dix dernières années.
- 10 Pour cette approche à l'échelle du Scot, l'âge du (des) propriétaire(s) n'a pas été retenu. En effet, si cette donnée fait sens pour la caractérisation des propriétaires (premier niveau d'analyse évoqué plus haut), elle est à relativiser pour l'approche à l'échelle communale, la population des propriétaires étant par nature une population relativement « âgée ».

Diversité des situations communales au regard de la répartition de la propriété foncière

- 11 Quelques données moyennes à l'échelle des Scot(s) (tableau 1) permettent de poser quelques repères : la propriété foncière y apparaît dans l'ensemble de petite dimension. Si la propriété « locale » domine (de l'ordre de 75 à 80 % des surfaces détenues par des propriétaires résidant sur le périmètre du Scot), on note la part somme toute importante des surfaces (plus du tiers) dont les processus de décision sont entravés par l'existence d'une indivision ou par le découplage des droits (usufruit/nue-propriété).
- 12 D'un Scot à l'autre, ces caractéristiques générales apparaissent équivalentes. On soulignera une propriété un peu plus grande (moyenne autour de 3 ha) en plaine de Valence et sur le Scot de Bourg-en-Bresse, contre moins de 2 ha en Nord Isère, rives du Rhône, et pour les Scot(s) savoyards. Plus significative, la seconde nuance concerne la place de la propriété publique, celle de l'État ou des diverses collectivités territoriales qui porte sur 20 % des surfaces pour le cas des deux Scot(s) savoyards contre 5 à 10 % pour les autres. Cette différence tient notamment à l'importance de cette propriété publique sur les territoires d'altitude.

Tableau 1. Quelques caractéristiques générales de la propriété foncière sur les territoires des Scot(s) étudiés

	Scot Bourg en Bresse	Scot Plaine de Valence	SD Grenoble	Scot Sud Loire	Scot Rives du Rhône	Scot Nord-Isère	Annecy (3 Scots)	Chambéry (2 Scots)
Propriété moy. sur FNB	3 ha 30	3 ha 00	2 ha 70	2 ha 50	1 ha 70	1 ha 60	2 ha 10	1 ha 80
Indice composite	1,38	1,41	1,38	1,38	1,38	1,32	1,48	1,42
Surf. propriété publique	11 %	6 %	13 %	7 %	6 %	5 %	20 %	22 %
Surf. en indivision	29 %	26 %	23 %	27 %	25 %	26 %	22 %	21 %
Surf. propriété locale	77 %	81 %	84 %	78 %	73 %	76 %	82 %	80 %
Mutations < à 10 ans	35%	37%	32%	35%	32%	34%	31%	28%

- 13 Les typologies réalisées à partir des données agrégées à l'échelle communale font en revanche apparaître une grande diversité de situations à l'intérieur d'un même Scot. Les différences s'établissent principalement au regard du degré d'éclatement de la

propriété sur le territoire, de la dissociation plus ou moins poussée des natures de biens dans la composition des comptes, ou du poids relatif de différentes catégories juridiques de propriétaires. À l'exception de quelques cas notables, la localisation des propriétaires ne constitue pas un facteur majeur de différenciation des communes.

- 14 La typologie réalisée sur le territoire du Scot Sud Loire, centré sur l'agglomération de Saint-Étienne (figure 2), illustre cette diversité. Six types principaux et trois « variantes » y ont été distingués. Les trois premiers types (classes A, B et C) rassemblent des communes marquées par un éclatement de la propriété sur leur territoire, une dissociation des catégories de biens et un poids plus important de la propriété des personnes morales, sociétés ou collectivités territoriales. Dans cet ensemble qui totalise la moitié des communes du Scot, la différenciation en trois types s'établit sur le caractère plus ou moins poussé de ces différents critères, ou sur d'autres facteurs (mobilité du foncier, etc.). Leur répartition spatiale montre qu'ils concernent principalement les communes de l'agglomération.

Figure 2. Scot Sud Loire, typologie des communes

- 15 À ce premier ensemble s'opposent trois autres types principaux et les variantes qui leur sont rattachées, et dont la répartition spatiale obéit également à une logique géographique (figure 3). Le premier (classe D) rassemble 22 communes également marquées par des propriétés de petite dimension (petite propriété sur petit parcellaire), mais à l'inverse des classes précédentes, composées de biens variés, combinant souvent parcelles agricoles, forestières, et de landes en plus de biens bâtis. Deux variantes, respectivement de 9 et 6 communes, se rattachent à ce type, correspondant à des nuances suffisamment marquées sur la dimension du parcellaire et la répartition géographique des propriétaires. Ce type est majoritairement représenté dans les coteaux et monts du Forez, région traditionnelle de petite polyculture et de petite propriété. Si avec l'exode rural la forêt a fortement progressé sur ce secteur, les structures de la petite propriété paysanne ont été conservées sur l'espace forestier.

- 16 Le second (classe E et variante) concerne des communes aux propriétés également composites, mais dans l'ensemble de plus grande dimension que celles de la classe précédente, et marquées par une opposition de structures selon la nature des biens. Alors qu'elles restent proches de la moyenne pour l'espace agricole, elles sont supérieures pour l'espace boisé. Ce type concerne quasi exclusivement des communes du massif du Pilat, où la présence plus ancienne de la forêt explique cette différence dans les structures de propriété. Ce groupe se démarque également par une mobilité du foncier plus faible qu'ailleurs sur le périmètre du Scot.
- 17 Enfin, le dernier type (classe F) regroupe cinq communes se démarquant nettement à l'échelle du Scot, du fait des structures de grande dimension que l'on y rencontre (grande propriété et grand parcellaire) mais également pour une forte proportion d'indivisions (40 % des surfaces communales) et la prédominance des propriétaires éloignés ou lointains (30 % des surfaces). Il correspond en fait aux communes les plus méridionales d'un secteur de la plaine du Forez, investi de longue date par une bourgeoisie citadine à la recherche de domaines d'agrément et de chasse (ministère de l'Agriculture 1909).

Figure 3. Scot Sud Loire, répartition spatiale des types de communes

- 18 Les typologies réalisées sur les autres Scot obéissent sensiblement à la même logique, avec quelques nuances toutefois dans le poids relatif des différentes variables et dans la construction des facteurs. Ainsi, pour des raisons différentes, le statut juridique, et en particulier le poids de la propriété publique, fait apparaître des types particulièrement marqués en Nord Isère (effet des aménagements dans l'orbite de la ville nouvelle de L'Isle-d'Abeau) et en Savoie (propriété importante de l'État et des collectivités territoriales sur le domaine d'altitude).

- 19 Au-delà d'une logique de construction proche, ces typologies mettent néanmoins en évidence une diversité plus ou moins importante entre les communes à l'intérieur d'un même Scot. Ainsi, pour le Scot de Bourg-en-Bresse, quatre classes, totalisant 85 % des communes, expriment l'essentiel de la diversité des structures de propriété sur le territoire. La diversité est encore plus faible pour le Scot Rives du Rhône, où une classe rassemble à elle seule la moitié des communes. À l'opposé, la diversité des situations communales est suffisamment importante pour justifier la distinction de sept classes et de quatre « variantes » sur le périmètre, certes plus large, du schéma directeur de l'agglomération grenobloise.

La propriété foncière en espace périurbain : un reflet de la dynamique urbaine sur les structures agraires des pays agricoles voisins

- 20 Sur un plan général, il ressort de cette analyse que la répartition et les caractéristiques de la propriété foncière sont nettement marquées par le contexte périurbain. Dans toutes les typologies de communes réalisées, alors que celles-ci n'ont mobilisé que des données concernant la propriété foncière et en considérant l'espace « non bâti », on relève des types « urbains », centrés sur le cœur des agglomérations. Les caractéristiques principales sur ces communes sont un éclatement plus prononcé de la propriété, avec en particulier un pourcentage relativement élevé de comptes monoparcellaire, une plus forte proportion des surfaces détenues par les personnes morales ou les indivisions, ainsi qu'une plus forte mobilité du foncier.
- 21 À l'inverse, d'autres types peuvent être qualifiés de « ruraux ». Obéissant à une logique géographique, les structures de la propriété y portent encore les marques des structures agraires traditionnelles des pays agricoles voisins. Le phénomène est particulièrement net dans le cas du Scot de Bourg-en-Bresse pour lequel la carte des types communaux de propriété se superpose en grande partie à celle des « petites régions agricoles » (la Bresse, la Dombes et le Revermont) à l'intersection desquelles se situe la ville (figure 4). Certes, les structures parcellaires ont pu y être modifiées par les aménagements fonciers, le remembrement en particulier, mais leur géographie n'en a pas pour autant été bousculée, ces aménagements ayant bien souvent été également conduits avec une logique géographique.

Figure 4. Scot Bourg-en-Bresse, répartition spatiale des types de communes

- 22 À l'interface, divers types intermédiaires, ou variantes de types, traduisent l'interpénétration de ces deux logiques, et une forme de gradient de transition entre les unes et les autres. Ainsi la carte des trois types « urbains » du Scot Sud Loire, évoqués plus haut, a-t-elle été interprétée par les acteurs de terrain comme celle des étapes du développement de l'agglomération. Au total la plus ou moins grande diversité de situations communales, observée aujourd'hui d'un Scot à l'autre, reflète les différences dans l'importance de la dynamique urbaine, ses étapes ou sa traduction sur la propriété, d'une part, la diversité des territoires ruraux voisins, du fait d'une histoire rurale ou de milieux naturels différents, d'autre part. Le cas du Scot Plaine de Valence illustre parfaitement ces nuances. On y distingue des types très marqués par le caractère urbain (Valence, Romans-sur-Isère), des types au caractère « rural » plus ou moins marqué, variés et bien localisés (Herbasse, plaine de Valence, coteaux ardéchois, couloir du Rhône), chacun d'eux pouvant être associé à une variante ou à un type « intermédiaire » traduisant l'interpénétration des deux logiques (figure 5).

Figure 5. Scot Plaine de Valence, répartition spatiale des types de communes

- 23 La recomposition des structures spatiales et des paysages obéit à des processus variés, qui s'inscrivent dans des temporalités différentes. Parmi ces processus, et malgré un possible bouleversement rapide du parcellaire à l'occasion d'un remembrement, la redistribution de la propriété foncière dans sa composante humaine (redistribution des droits) s'opère essentiellement à l'occasion des successions et fait preuve d'une forte inertie. En la matière, le cas des espaces périurbains apparaît particulier. Les caractéristiques de la propriété héritées des structures agraires passées y sont confrontées à un marché foncier plus actif, et à des logiques patrimoniales différentes, influencées par la dynamique urbaine. Finalement, les caractéristiques de la propriété foncière s'y inscrivent à l'interface entre les étapes du développement de l'agglomération, qui impriment la propriété, et les héritages d'une géographie agricole encore présents.
- 24 Les territoires de l'action et de la planification sont aujourd'hui ceux d'une ville élargie à des campagnes voisines variées, et donc à une diversité de situations en matière de répartition de la propriété qui, en terme de gouvernance foncière, appelle à une gestion différenciée des territoires. Au sein même du territoire d'un Scot, au-delà d'objectifs qui peuvent être identiques, la diversité des situations en matière de répartition de la propriété suggère une nécessaire adaptation des interventions et des dispositifs.

BIBLIOGRAPHIE

- Boisson, J.-P., « La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière », rapport au Conseil économique et social, 2005, 138 p.
- Croix, N., 1999, « La terre entre terroir et territoire. Mutations foncières et organisations des campagnes armoricaines méridionales (1968-1998) », thèse pour le doctorat d'État en géographie, université de Nantes, 1999, 556 p.
- Daligaux, J., « Structures foncières et processus d'urbanisation en milieu rural et périurbain : le cas du massif des Maures », thèse de géographie, université Aix-Marseille I, 1996, 337 p.
- Daligaux, J., « Urbanisation et évolution de la propriété foncière en milieu rural : le cas du massif des Maures (Var) », *Méditerranée*, 1-2-1996, t. 83, p. 27-36.
- Dorel, G., « La propriété foncière en Haute-Picardie », thèse de doctorat, université de Reims, département de géographie, 1972, 209 p.
- Gueringer, A., « Propriété foncière et gestion de l'espace : l'exemple de la montagne auvergnate » dans *Moyennes montagnes européennes : nouvelles fonctions, nouvelles gestions de l'espace rural*, actes du colloque de Clermont-Ferrand, mai 1998, Clermont-Ferrand, Ceramac, 1999, p. 455-472.
- Gueringer, A., « Stratégies des acteurs locaux et mutations foncières dans la montagne auvergnate : contribution aux objectifs de gestion de l'espace », thèse de doctorat, Institut de géographie, faculté des lettres et Sciences humaines, Clermont-Ferrand, 2000, 496 p.
- Gueringer, A., « Systèmes fonciers locaux, une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française », *Géocarrefour*, n° 4, 2008, vol. 83, p. 321-329.
- Gueringer, A., « Propriété et propriétaires en espace périurbain, ou la gouvernance foncière à l'épreuve des logiques privatives : études de cas en Auvergne et Rhône-Alpes », communication au colloque ASRDLF, Schoelcher, juillet 2011.
- Jalabert, G., « État de la recherche sur le foncier dans le domaine de la géographie », *État des lieux : pour une relance de la recherche sur le foncier*, Paris, ADEF, 1988, p. 83-124.
- Le Caro, Y., Pierre, G., Margetic, C., « Le statut social de la terre agricole dans un espace rural en voie d'urbanisation, le Coglais (Bretagne). Intérêt et limites d'enquêtes par groupes de discussion, colloque ASRDLF, Aoste, septembre 2010, 20 p.
- Mériaudeau, R., « À qui la terre ? La propriété foncière en Savoie et Haute-Savoie », thèse de doctorat, Institut de géographie alpine, université scientifique technologique et médicale, Grenoble, 1985, 480 p.
- Ministère de l'Agriculture, « La petite propriété rurale en France : enquêtes monographiques », Paris, 1909, 347 p.
- Moati, P., « L'évolution du nombre et de la structure des exploitations agricoles », Paris, Ministère de l'Agriculture, Conseil Général du GREF, 1986, 10 p.

NOTES

1. Pour « Mise à jour de l'information cadastrale ».

RÉSUMÉS

La gouvernance foncière est aujourd'hui au cœur des préoccupations concernant les territoires périurbains. Elle renvoie souvent au problème de la maîtrise du foncier, et interroge la question de la propriété. L'objectif du travail présenté est d'apporter un éclairage sur les caractéristiques de la propriété en espace périurbain. À partir d'analyses multicritères conduites sur les données cadastrales, et réalisées pour une dizaine de Scot(s) de villes moyennes en Rhône-Alpes, ce travail met en évidence la diversité des situations communales en matière de répartition de la propriété. Il montre comment une réorganisation des structures de la propriété accompagne la dynamique d'urbanisation, et comment ces structures se « sur-impriment » plus ou moins à celles héritées des structures agraires traditionnelles des espaces ruraux gagnés par l'urbanisation.

Changes in land use is one of the most important questions when studying periurban areas. To manage the changes implies to take land property structures into account. The aim of this work is to highlight the distribution of the property ownership in periurban territories in the Rhône-Alpes area (France). A statistical analysis characterizes about a thousand municipalities all around eleven towns, as regards their property structures. Old land structures in the countryside are more or less imprinted by the urban dynamic and the results show a large diversity of cases between typical urban and typical rural property structures.

INDEX

Mots-clés : propriété foncière, espace périurbain, gouvernance foncière, Scot

Keywords : property ownership, periurban areas, Land management

AUTEUR

ALAIN GUÉRINGER

Géographe, ingénieur chercheur, UMR Métafort, Cemagref Clermont-Ferrand.

alain.gueringer[at]cemagref[dot]fr