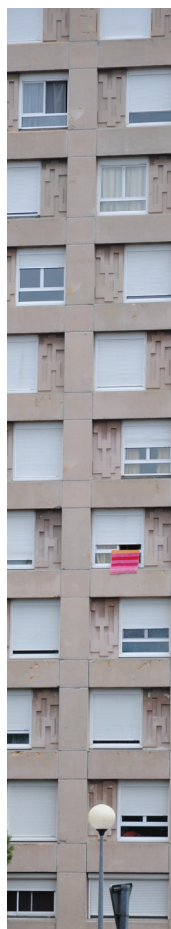


À QUI APPARTIENT LE VAUCLUSE ?

1. La propriété foncière publique



La question de la propriété publique est souvent réduite à celle du logement. Ainsi le chiffre de 58 % de ménages propriétaires (55 % dans le Vaucluse) est communément diffusé et les statistiques diffusées par l'INSEE permettent de détailler leurs caractéristiques : âge, catégorie sociale, niveau de revenus, etc.

La propriété foncière fait, elle, l'objet de développements beaucoup moins détaillés. Quant aux propriétaires, inutile de chercher des statistiques permettant d'en dresser le contour. Le titre éloquent de l'ouvrage devenu un classique « Le propriétaire, cet inconnu »* témoigne de ce sujet.

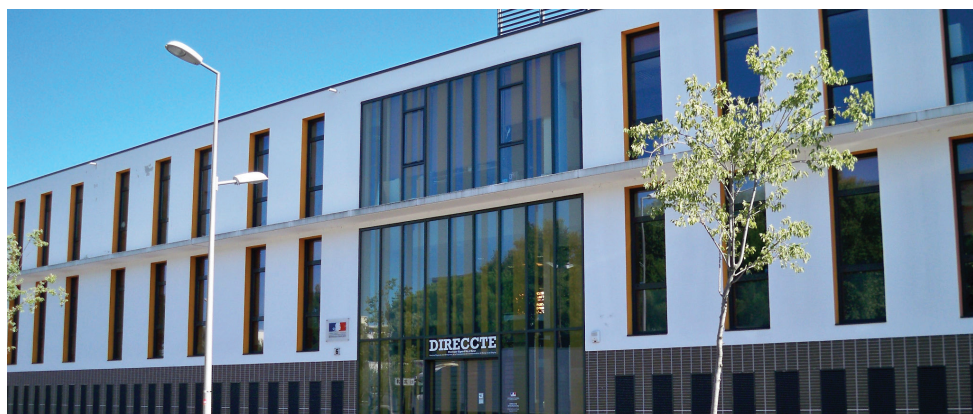
Pourtant, en matière d'aménagement, la propriété foncière constitue un point d'achoppement récurrent, à tel point que certains ont pu la qualifier de « clef de l'aménagement »**. De fait, comment penser l'organisation de l'espace sans passer par une réflexion sur la propriété ? Et pour commencer, qui sont les propriétaires avec lesquels il va bien falloir composer ?

En se focalisant sur la propriété publique, cette publication répond à une première partie de cette question.

Cette focale se justifie d'autant plus à l'heure où l'accent est mis régulièrement sur les référentiels fonciers, sur la « bonne » gestion patrimoniale (avec une mission spécifique intégrée au Service des Domaines) et sur la mise à disposition du foncier public pour le logement (loi Duflot).

La propriété foncière privée fera l'objet d'une prochaine publication.

Dans le cadre de ses missions d'observation, l'AURAV constitue un centre de ressources en matière de bases de données sur le foncier à l'échelle du Vaucluse.



*Comby J. et Renard V., 1996, « Les politiques foncières », Paris, PUF, 120p.

**Kruckeberg D.A., 1994, « The difficult character of property: to whom do things belong ? », IAPA, vol. 61, pp. 301-309.

LES COLLECTIVITES LOCALES, PREMIERS PROPRIETAIRES PUBLICS

D'une superficie totale cadastrée de 339 640 ha, le Vaucluse compte 67 743 ha de propriété publique, soit environ 1/5^{ème} de sa surface.

Les propriétaires fonciers constituent une catégorie hétérogène, non seulement parce que les personnes morales ou physiques concernées sont variées, mais aussi parce qu'il existe des formes différentes de propriété, sociétaires notamment, emportant des droits variables (droit de chasse, usufruit, etc.).

Pour y voir plus clair, les propriétaires publics sont regroupés dans ce document en 6 catégories (cf. encadré). Les communes et EPCI ressortent comme les principaux détenteurs de terrains qu'on peut distinguer selon qu'il s'agit de grands ensembles d'un seul tenant : ce sont majoritairement des bois et forêts situés sur des reliefs (forêt du Ventoux, Luberon, etc.) ; ou des terrains de taille plus modeste, dont la nature est très variable : terrains bâtis ou non, agricoles, naturels, etc.

L'Etat, premier propriétaire de France en valeur : 60 milliards d'euros en 2014, pour environ 70 millions de m² (rapport d'activités 2014 DGFIP, 2015), est également propriétaire de vastes ensembles forestiers (gérés par l'ONF) en Vaucluse.

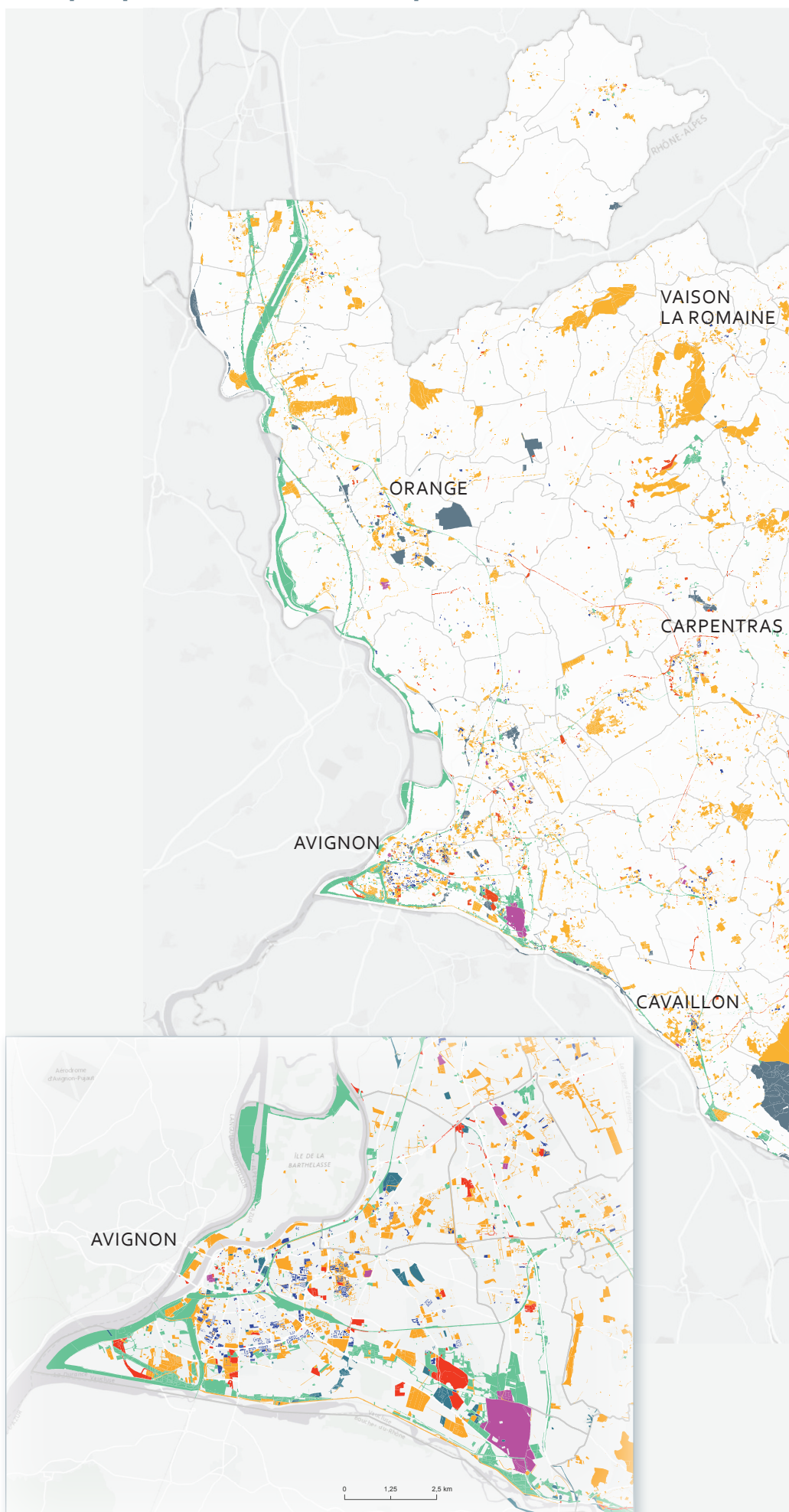
Le patrimoine des établissements publics ou assimilés, est quant à lui largement dispersé au sein du Vaucluse. On distingue néanmoins les propriétés de la CNR le long du Rhône et à l'embouchure de la Durance ainsi que les réseaux ferrés reliant les villes.

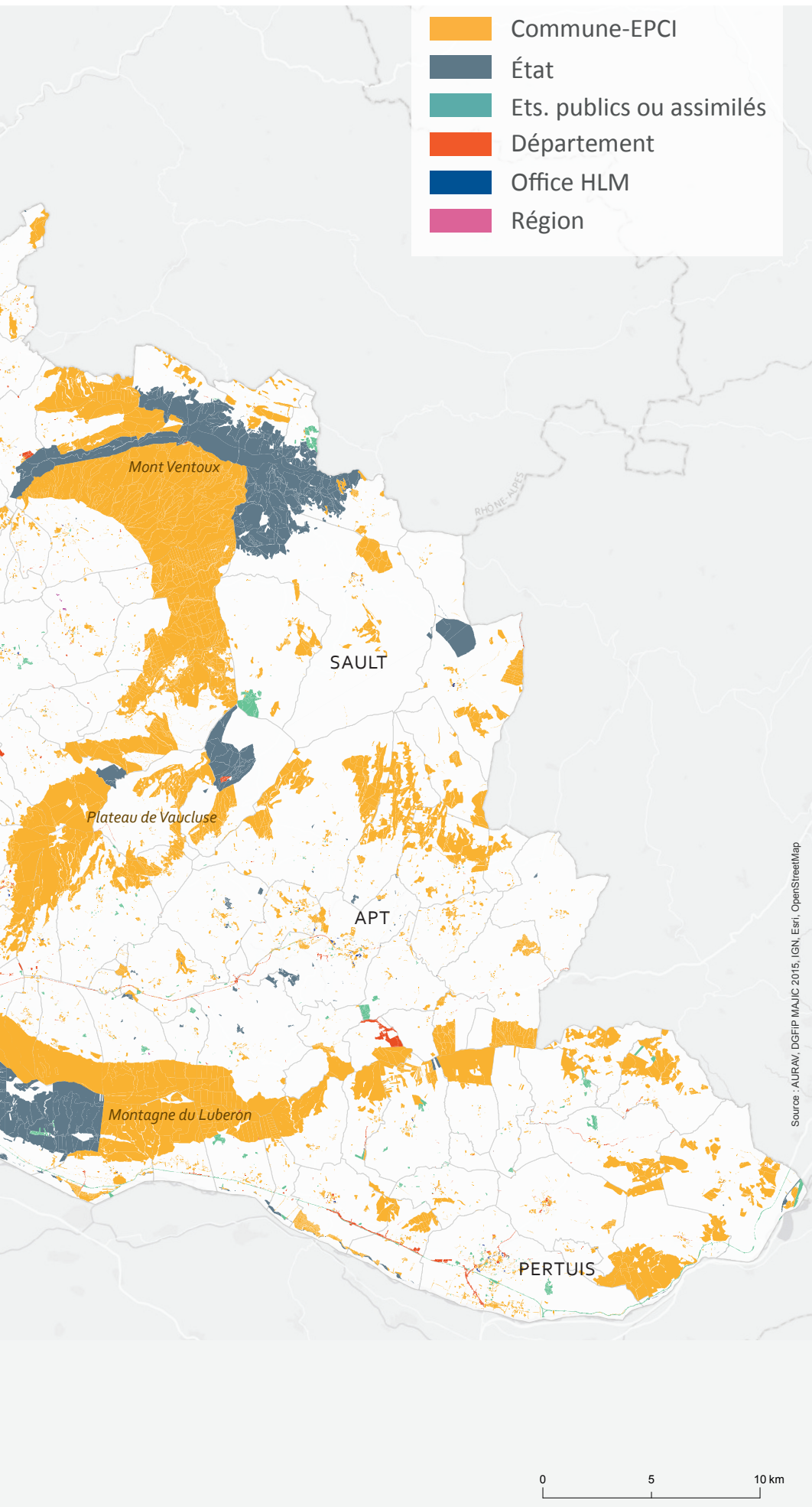
Les terrains appartenant au Département correspondent en grande partie à des biens acquis dans le cadre de sa politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS).

On repère essentiellement l'aéroport d'Avignon pour ce qui relève de la Région (cf. zoom Avignon).

Le patrimoine des Offices Publics HLM est logiquement concentré dans Avignon et quelques villes (Orange, Cavaillon, Carpentras...).

Les propriétaires fonciers publics du Vaucluse





Qu'est-ce que la propriété foncière publique ?

DÉFINITION : la propriété foncière publique est la propriété associée à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics par opposition à la propriété des particuliers, des communautés de particuliers et des entreprises (d'après l'article L1 du Code général de la propriété des personnes publiques).

Ne pas confondre propriété publique et domaine public

La propriété publique recouvre deux régimes bien distincts qu'il importe de différencier : le domaine « public » et le domaine « privé ». Seul le domaine privé des personnes publiques est facilement mobilisable, au sens que ladite personne publique peut, par simple délibération (en conseil municipal par exemple), décider de vendre. Par contre, la vente d'un bien relevant du domaine public nécessite en général un déclassement vers le domaine privé, via un décret en conseil d'Etat quand il s'agit du domaine public de l'Etat.

Quelle information traitons-nous ?

Cette étude est une analyse de la propriété foncière publique en Vaucluse en 2015. Elle se base sur le traitement des données des fichiers fonciers MAJIC publiés par la DGFiP.

La propriété foncière publique a été regroupée selon les catégories de propriétaires suivants :

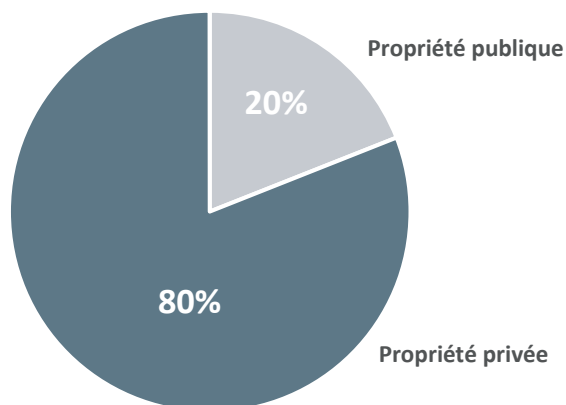
- les communes et les intercommunalités
- le Conseil Départemental
- le Conseil Régional
- l'Etat et ses ministères
- les Offices publics HLM
- les organismes de missions de services publics (tels que la SNCF-RFF, ERDR, CNR, les syndicats d'aménagement, les centres hospitaliers, etc.)

Notons que les fichiers fonciers ne recensent que les parcelles cadastrées, ce qui ne représente pas la totalité de la surface d'une commune. Les surfaces non cadastrées sont réputées appartenir au domaine public (essentiellement de la voirie publique).

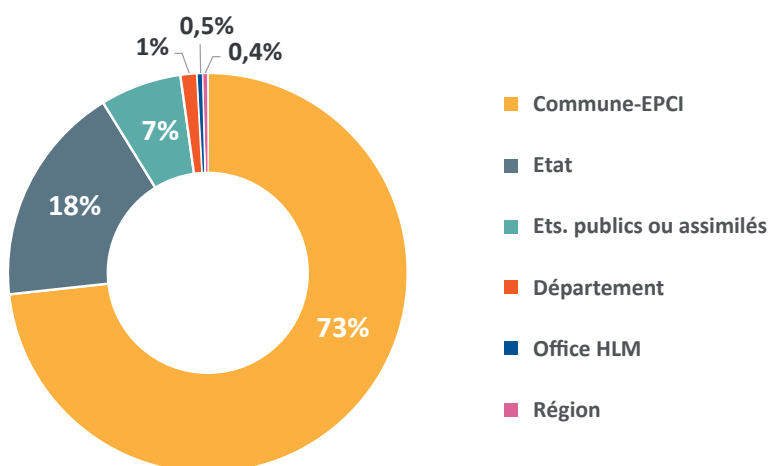
CHIFFRES CLÉS

- Surface cadastrée du Vaucluse en 2015 : 339 640 ha
(Surface totale du Vaucluse (source INSEE) : 356 700 ha)
- Propriété publique cadastrée : 67 743 ha (env. 20 % du Vaucluse) dont la grande majorité appartient aux communes-EPCI (73,3 %, 49 643 ha) et à l'Etat (17,9 %, 12 153 ha)
- Un peu plus des 2/3 sont occupés par des bois (68 %, 45 860 ha)

■ Répartition propriété publique / propriété privée du Vaucluse



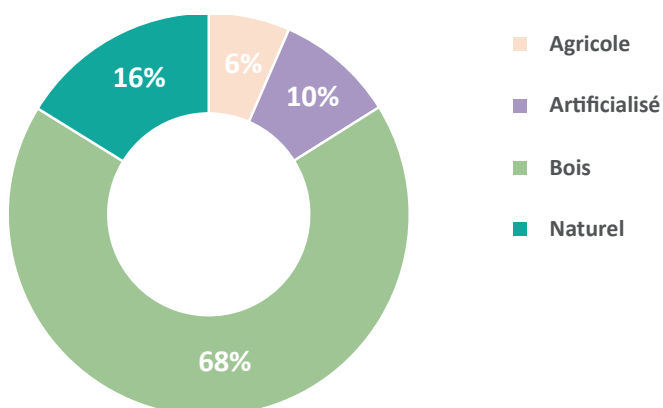
■ Les propriétaires du foncier public du Vaucluse



■ Nature cadastrale de la propriété publique foncière du Vaucluse

La propriété publique est ici segmentée selon la nature cadastrale :

- la propriété artificialisée (sols, chemins de fer, terrains d'agrément, terrains à bâtir, carrières, jardins) : 10 %
- la propriété agricole (terres, prairies, vergers) : 6 %
- la propriété boisée (bois, futaies, taillis, peupleraies, oseraies) : 68 %
- la propriété dite « naturelle » (landes, plans d'eau) : 16 %



Que faire de la propriété foncière publique ?

Seuls 10 % des propriétés publiques sont artificialisées. Au sein de cet ensemble, les terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et localisés dans un secteur porteur sont peu nombreux. Autrement dit, les opérations d'aménagement restent largement tributaires des propriétaires privés du Vaucluse.

Inversement, les terrains forestiers représentent plus des deux tiers des terrains détenus par la puissance publique, soit près de 46 000 ha. Il s'agit d'un puissant levier pour agir sur l'avenir de la filière bois (1600 emplois, 480 entreprises) l'évolution des paysages en lien avec l'attractivité touristique ou encore le maintien de la biodiversité.

AURAV

Vaucluse Village - Bâtiment le Consulat
164, avenue de Saint Tronquet 84130 Le Pontet
Tél : 04 90 82 84 80 / Fax : 04 32 76 38 60

Président de l'agence : Christian Gros
Directeur de publication : Gilles Périllhou
Réalisation : Laure Bigourdan - Yann Gérard
Crédits photos : Equipe AURAV, ©Vaucluse ULM - Jean-Christophe Gibert

