

**L'APPROPRIATION DU SOL  
RURAL PAR LES CITADINS DANS  
LE DÉPARTEMENT  
DES ALPES-MARITIMES<sup>1</sup>  
COMPTE RENDU DE LA THÈSE  
DE 3<sup>e</sup> CYCLE SOUTENUE À NICE  
PAR J.B. RACINE EN 1965**

**PAR F.P. GAY**

---

<sup>1</sup> J.B. RACINE L'appropriation du sol rural par les citadins dans le département des Alpes-Maritimes. Essai de géographie sociale. Publications des Annales de la Faculté des Lettres Aix-en-Provence Série Travaux et Mémoires N° XLI 1966 - 256 pages.

Le processus d'urbanisation des campagnes est une des caractéristiques les plus constantes de la vie agraire. Il ne s'agit pas d'un phénomène nouveau. A chaque époque de l'histoire, on a assisté à l'annexion d'une partie du terroir agricole par les habitants des villes et ce n'est pas un hasard si des historiens comme Marc Bloch ou P. de Saint-Jacob en ont souligné l'importance. C'est le travail des géographes que de peser les problèmes nés de la mainmise des citadins sur les biens de la terre, comme de l'abandon de la campagne par de nombreux paysans découragés par la maigreur des résultats de leur travail et attirés par les emplois offerts par la ville proche.

M. DUGRAND avait montré l'ampleur de ces problèmes dans le Midi Languedocien à partir du développement des cités de Mimes et de Montpellier. M. BARBIER prépare actuellement une étude de la répartition et de l'ampleur du phénomène de la résidence secondaire. Le travail de J.B. RACINE, s'appliquant au domaine des Alpes-Maritimes, nous apporte des précisions sur l'appropriation du sol rural par les citadins dans cette région d'urbanisation galopante.

Il s'agissait d'un problème très complexe, bien que le cadre en apparaisse limité. Les Alpes-Maritimes peuvent être envisagées sous des angles forts différents. Plus que d'autres départements, elles ont été marquées par une économie de montagne reposant sur l'association de l'élevage extensif, de l'exploitation de la forêt et d'une maigre culture. Ce système est en pleine décadence; il en reste des traces sous la forme de grandes propriétés, dans les hautes vallées de la Vésubie, de la Tinée ou du Paillon. On y trouve aussi des secteurs où la trilogie provençale traditionnelle, blé, vigne, olivier, a permis, jusqu'au tournant du XXe siècle, le maintien d'une paysannerie relativement prospère et des liaisons étroites entre l'économie citadine et un arrière-pays rural. C'est en particulier ce qui se passe dans la région de Grasse. Mais le phénomène citadin s'est traduit ici par une explosion subite, maintes fois décrite et étudiée, entre autres par M. KAYSER. Certes, J. B. RACINE ne s'est pas attaché à analyser la répartition de la propriété dans les plus grandes agglomérations. D'une part, ces villes se sont développées en dehors des limites communales. D'autre part, elles ont attiré un grand nombre de ruraux venus des régions voisines. Elles ont même parfois suscité des banlieues maraichères et provoqué un morcellement de la propriété. L'urbanisation et le développement des transports a facilité l'essor des cultures florales; ici, les propriétés de moins de 9 ha ne sont pas forcément des propriétés résiduelles. Enfin, l'accumulation de capitaux, venus souvent de l'étranger, a favorisé l'implantation de parcs parfois étendus dont la signification économique est nulle.

J.B. RACINE, en attaquant le problème sous des angles divers, a très bien réussi à situer le problème. Après avoir indiqué ses sources et ses méthodes, il aborde, dans une première partie, l'analyse de l'implantation citadine dans le département. Il distingue l'étendue spatiale des propriétés du nombre global de cotes foncières. Cette double perspective lui permet de séparer les zones dans lesquelles la propriété se présente sous la forme de domaines (Préalpes, hautes vallées) des zones dans lesquelles la multiplication des cotes s'explique soit par l'exode de petites gens, soit par l'installation de citadins à la campagne ou de résidences secondaires. Il montre très nettement l'opposition entre Grasse et l'arrière-pays niçois. Cette opposition réside à la fois dans la répartition et dans le but poursuivi par l'acquéreur. Dans le pays niçois, l'acquisition d'un domaine ne correspond que rarement au désir de faire fortune, alors qu'autour de Grasse des domaines ruraux traditionnels ont été constitués.

Partant ensuite des villes, il analyse les secteurs dans lesquels les citadins des différentes agglomérations se sont installés. Il montre ainsi que Nice, qui occupe la moitié des surfaces et des lots, a de plus en plus tendance à conquérir une zone entre les barres calcaires et la campagne grassoise; il décrit même avec beaucoup de nuances certains de ces domaines dont la valeur dépend presque exclusivement des voies d'accès et de leur situation (landes en montagne, lotissements spéculatifs en plaine). Cannes, Antibes ou Monaco ne s'intéressent

qu'à des périmètres restreints, les villes lointaines ne représentent qu'un peu moins du tiers des surfaces et des lots. Paris vient en tête avec la Seine-et-Oise, le Nord. Parmi les étrangers, l'Afrique du Nord l'emporte de beaucoup, suivie de la Belgique; et l'on est surpris de ne plus trouver beaucoup d'Anglais. Les Italiens sont peu nombreux, sauf dans la région de la Roya-Bévéra. Finalement, Nice est seule à exercer son influence sur presque tout le département, alors que les autres villes n'ont qu'une emprise fort localisée.

Dans une dernière partie, J.B. RACINE analyse les incidences sociales de ce vaste phénomène de l'appropriation citadine. Le faire-valoir direct qui dominait autrefois, cède de plus en plus la place au métayage ou au fermage. Ces processus permettent souvent à des émigrés italiens d'attendre, munis d'une carte de travail, une embauche dans le secteur industriel. Il arrive cependant que le faire-valoir direct soit aussi un stade de transition par lequel passe le propriétaire avant de procéder au lotissement et à la vente en détail des lots acquis, comme cela s'observe souvent dans le bas-pays. Le nombre des exploitations possédées par les citoyens diminue, alors que les surfaces ne diminuent pas. Les réussites agronomiques sont rares, malgré l'installation de quelques rapatriés d'Algérie dans le bas pays. On assiste donc, comme l'avait déjà noté M.KAYSER, à une stérilisation des terroirs à des fins spéculatives. En effet, un nombre assez considérable de stations du bas-pays, et quelques unes, en montagne (Valberg, Auron) comportent beaucoup de propriétés de luxe utilisant une main-d'œuvre agricole. Enfin, le sol devient objet de spéculations foncières qui ne s'intéressent plus seulement au bas-pays, mais à certaines localités de l'arrière-pays; J.B. RACINE cite les exemples de Castellaras, de la Vallée Verte et du Bois Fleuri, comme ceux d'Auron, de Geôlières, qu'il distingue de la banlieue résidentielle, comme Levens. Depuis 1956; de telles opérations ne sont plus le fait des individus, mais de puissantes sociétés.

Nous sommes déjà à l'aube de la seconde génération de l'urbanisation. Les plus-values qui se produisent sur le sol et sur les emplacements à bâtir ne profitent pas à la paysannerie déjà partie mais aux citoyens récemment arrivés dans les villes, aux possesseurs de biens acquis dans l'intention de les revendre. Cette spéculation rend difficile maintenant l'implantation d'H.L.M. dans la périphérie des villes, comme la création de résidences secondaires pour les classes moyennes. Si l'on continue à laisser l'appropriation du sol se faire sans une organisation de l'espace favorable aux activités économiques et à ceux qui les exercent, on risque de voir les Alpes-Maritimes devenir, non pas simplement un département d'agriculture pauvre ou hautement spécialisée, mais une "espèce de chasse gardée" pour ceux-là seuls qui pourront s'offrir des espaces dont le prix proviendra plus de la spéculation que de leur valeur économique.

On voit l'ampleur des problèmes soulevés par la thèse de J.B. RACINE. La richesse de l'information, la rigueur de la méthode de mise en œuvre, le souci toujours évident d'éclairer une même réalité de différentes façons, ne suffisaient pas pour donner à son livre la valeur que nous lui attribuons. Il y fallait encore une connaissance profonde des conditions naturelles, géographiques et sociales du milieu analysé. Discrètement, enfin, J.B. RACINE nous indique les options qui seraient les siennes et nous montre, en tout cas, les conséquences qu'il croit inéluctables d'un processus qu'il a longuement analysé. Ces conclusions sont d'autant plus sûres qu'elles reposent sur une humble et laborieuse analyse et qu'elles sont formulées par un esprit lucide, posé et ouvert. A le lire, on voit mieux de quelles méthodes peut désormais se servir la géographie de demain et aussi de quelle utilité sociale et économique peut se révéler son travail.