

L'ESPACE RURAL EUROPÉEN

CADRE FONCIER

La planche montre l'extension du patrimoine foncier européen sous ses deux formes, propriétés proprement dites et locations domaniales.

La Nouvelle-Calédonie ne dispose pas de cadastre. Le Service du Domaine possède un simple fichier d'immatriculation portant le numéro de chaque lot, sa superficie et ses différents propriétaires. Le numéro du lot renvoie au lotissement, dont le plan est conservé au Service Topographique, à l'échelle du 1 : 5 000 ou du 1 : 10 000 avec des tableaux d'assemblage régionaux au 1 : 40 000.

Pour établir la carte, ces documents de base ont été utilisés. La réduction a fait disparaître les petites parcelles, pour ne retenir que les traits essentiels de la répartition du patrimoine foncier de la colonisation.

L'analyse structurelle de la propriété foncière est conduite à partir des états chiffrés produits par le Service du Domaine. Le dépouillement systématique des fiches établies en 1965 par les brigades de gendarmerie a permis de mettre en évidence sa distribution géographique. Ces données, bien qu'anciennes, n'en mettent pas moins en lumière les caractères fondamentaux d'une réalité foncière qui n'a fait l'objet jusqu'à ce jour d'aucune étude d'ensemble.

Propriétés et locations domaniales ont pour l'essentiel contribué à asseoir la prépondérance foncière de la colonisation, mais leur signification différente justifie une analyse séparée, en référence constante au domaine public et aux terres de réserves auxquelles s'ajoutent désormais les propriétés et locations autochtones (planches 31 et 33).

La situation du domaine public et des terres communales par rapport aux divers types d'appropriation et de location sur la Grande Terre est présenté, pour ces dernières années, dans le tableau I.

	1977	1978	1979
Terrains domaniaux	956 935	970 102	
Domaines communaux	7 034		
Propriétés privées	387 335	396 584	396 918
dont Mélanésiens		(5 069) *	
Locations domaniales avec promesse de vente	10 634	9 529	
Locations domaniales sans promesse de vente dont Mélanésiens	134 721	119 606 (22 547) *	
Concessions provisoires et cessions sous condition résolutoire dont Mélanésiens	37 270	38 460 (12 616) *	
Réserves mélanésiennes de la Grande Terre	162 770	162 536	164 686
Terres revendiquées dont sur propriétés privées		(121 000) (77 400)	

Tableau I. - Répartition générale des terres sur la Grande Terre (Belep compris) aux 31 décembre 1977, 1978, 1979 (en hectares).
Source : Service du Domaine.

* : Chiffres cités par J.-P. DOUMENGE, planche 33.

L'île des Pins et les îles Loyauté demeurent occupées presque intégralement par les réserves mélanésiennes (209 371 hectares sur 212 219 en 1979).

Le domaine public est constitué en majeure partie de terres relevant de la juridiction territoriale. Les terres de l'Etat sont représentées par les pas géométriques dont une partie importante est aujourd'hui déclassée, les terrains militaires et ceux occupés par certains bâtiments publics (gendarmeries, quelques établissements d'enseignement etc...). On remarquera la faible extension des propriétés des communes. Les domaines communaux sont de constitution récente. La plus grande partie du domaine minier (477 600 ha) (planche 42) est située sur des terrains domaniaux et coïncide avec les régions de montagne, ce qui apparaît surtout nettement dans le grand massif du sud. Une partie du domaine minier occupe toutefois des terres appropriées (réserves mélanésiennes ou propriétés privées). On observera enfin que près des deux tiers des terres revendiquées sont constituées par des propriétés privées. Les circonstances historiques qui ont fait des meilleurs sols, coïncidant avec les terres ancestrales, l'enjeu de la revendication mélanésienne et l'objet dans une large mesure de la réforme foncière en cours, sont indissociables des épisodes qui ont donné naissance à l'espace foncier européen (planche 22).

I. - LA PROPRIÉTÉ EUROPÉENNE

A. - L'espace approprié

L'espace approprié est loin de couvrir l'ensemble de l'île (planche 31). Il est absent des hauts massifs et des terres stériles. On le trouve principalement cantonné dans les régions sédimentaires ou basaltiques du littoral occidental où il s'épanouit avec le plus d'ampleur, interrompu au nord de Poya par les petits massifs de péridotites, venus en position littorale. Vers l'intérieur, il s'adosse au rempart de la Chaîne, particulièrement contraignant dans le sud-ouest où il correspond à la retombée du massif méridional. Au nord-ouest de la baie de Saint-Vincent, avec l'apparition des grauwwacks et autres formations sédimentaires qui contribuent à rendre la montagne moins hostile, l'espace approprié tend à s'émietter et à s'insinuer dans les hautes vallées jusqu'à franchir parfois les cols et à se souder aux propriétés qui remontent le long des vallées du versant oriental. Les routes transversales ont servi de vecteur à l'accaparement.

Au nord, et au nord-ouest de Koumac le faciès change. L'espace approprié s'émiette, se disperse, ne retrouvant une certaine continuité que dans la basse vallée du Diahot, autour de Ouégoa. Nous sommes ici au bout de l'île et l'emprise de la colonisation rurale s'y relâche.

Sur la côte Est, seule la portion centrale, entre Thio et Hienghène a été véritablement colonisée. Mais ici le faciès de l'espace approprié apparaît fondamentalement différent. Il s'étire en grêles tentacules souvent disjoints, séparés par de larges interfluvies de terrains vacants. Les seules terres agricoles correspondent à l'étroite terrasse fluvio-marine littorale et aux alluvions des vallées encaissées entre des interfluvies accidentés. Ce sont ces rares terroirs que se disputent concessions européennes et réserves mélanésiennes souvent imbriquées en une marqueterie désordonnée, qui inclut cependant l'essentiel des basses vallées alluviales dans le patrimoine colonial.

Au sud de Thio, avec la brutale retombée du massif minier, on ne rencontre plus que de loin en loin quelques impacts ténus aux embouchures de rivières ou sur l'étroit trottoir récifal de Yaté. Ce faciès caractérise tout l'extrême sud de la Grande Terre jusqu'à la baie de Plum où l'occupation littorale redevenue continue appartient déjà à la lointaine banlieue résidentielle de Nouméa.

On retrouve un faciès assez voisin au nord de Hienghène. C'est ici le chaînon cristallophyllien du mont Panié qui tombe directement sur le littoral, fermant l'arrière-pays. Quelques petites concessions s'égrenent le long du rivage à Tao, Oubatche, Pouébo ou Balade, vestiges d'une colonisation demeurée marginale.

L'enquête de gendarmerie de 1965 permet d'analyser la distribution spatiale des différents types de propriétés selon la taille qui, en zone rurale, ne se sont pas fondamentalement modifiés depuis.

C'est sur la côte Ouest qu'apparaissent les contrastes les plus forts. Ils opposent principalement les vallées de petite colonisation et leurs interfluvies pastoraux.

Dans les vallées ouvertes à la colonisation paysanne, la propriété actuelle s'est progressivement constituée à partir des petites concessions agricoles de 4 ou 5 hectares en général (auxquels venaient s'ajouter, en colonisation libre, une vingtaine d'hectares de pâturages). Très morcelée donc à l'origine, la propriété rurale s'est progressivement regroupée, profitant notamment du départ des colons malchanceux. Aussi avons nous une gamme assez large de petites et de moyennes propriétés, pour la plupart inférieures à 200 hectares. La propriété inférieure à 25 hectares représente encore 35 % de l'effectif.

Par contre, la grande propriété dans ces vallées est exceptionnelle. Les rares exemples ont leur origine dans de vastes concessions attribuées d'un seul tenant lors des premières décennies de la colonisation. Aussi, au dessus de 500 hectares, ne trouve-t-on que 6,5 % des propriétés, dont 1,5 % seulement au-delà de 1 000 hectares, situées le plus souvent vers le haut des vallées.

La situation s'inverse dans les sèches étendues pastorales des interfluvies qui séparent les vallées de colonisation agricole comme le fait apparaître le diagramme comparatif (fig.1).

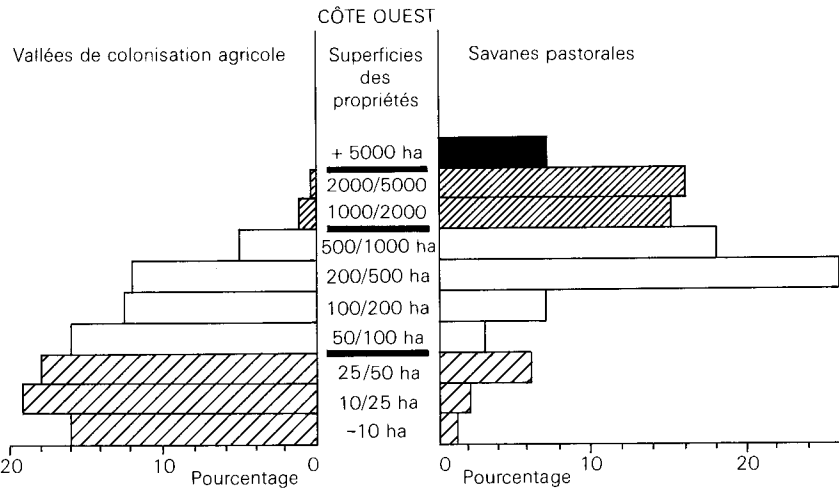


Figure 1 - RÉPARTITION DU NOMBRE DES PROPRIÉTÉS (EN %) CLASSÉES PAR TRANCHES DE SUPERFICIES

Contrairement aux vallées, dans les collines des interfluvies, la propriété inférieure à 200 hectares ne représente pas 20 % de l'effectif. Celle de moins de 100 hectares plafonne à 12 %. Au contraire, 57 % des propriétés ont plus de 500 hectares, 37 % plus de 1 000 hectares et 23 % plus de 2 000 hectares.

Sans doute voit-on apparaître des nuances régionales dans cette structure. Ainsi la très grande propriété prédomine-t-elle dans le sud-ouest entre Port Laguerre et La Foa et particulièrement autour de Bouloupari, dans les plaines de Saint-Vincent et de Oua-Tom qui servent de champ au premier front pionnier pastoral. Dans ce secteur, 48 % des propriétés ont plus de 1 000 hectares et 23 % ont plus de 2 000 hectares.

Plus au nord, entre Bourail et Pouembout, la propriété pastorale est généralement plus modeste et le type le plus représentatif correspond à la tranche comprise entre 200 et 500 hectares (42 % de l'effectif).

Dans le nord-ouest, passé Koné, le nombre des propriétés pastorales décroît fortement, mais leur taille est généralement supérieure à 1 000 hectares. Le maximum de concentration apparaît entre Témala et Gomen où s'étendent à cette date les 30 000 hectares de l'immense domaine de Ouaco.

Un faciès différent caractérise les savanes de l'extrême nord qui témoignent ici encore d'une certaine originalité. Formées à partir de petites concessions pastorales ou littorales, la petite et la moyenne propriété prévalent ici, soutenues par un fréquent recours aux locations domaniales. Le type de propriété le plus fréquent (56,5 % de l'effectif) se trouve compris entre 25 et 50 hectares. L'essentiel du restant (32,5 %) s'égrené entre 50 et 500 hectares. Aucune propriété n'atteint 1 000 hectares.

Cette diversité de la structure foncière témoigne de l'existence de réelles nuances régionales héritées des contraintes physiques de l'environnement et des conditions socio-économiques de la colonisation. Mais le

caractère majeur n'en reste pas moins le contraste qui oppose la petite propriété agricole des principales vallées ouvertes aux concessionnaires et les vastes domaines pastoraux des interfluvés.

Sur la côte Est la situation apparaît bien différente. On ne saurait ici fonder sur la taille des propriétés ni sur le système de production une distinction entre les principales vallées de colonisation et leurs interfluvés réduits à une mince frange littorale. L'ensemble est donc plus homogène et la répartition de la propriété s'y effectue comme l'indique la figure 2.

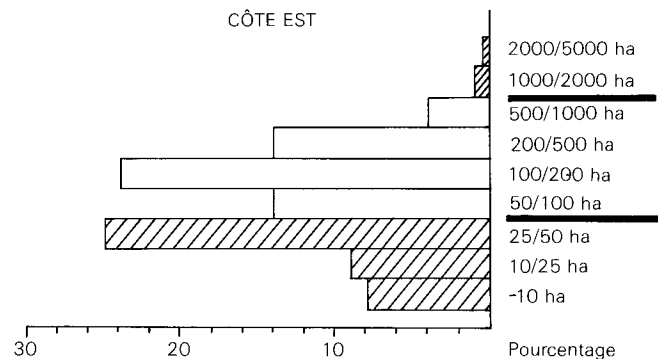


Figure 2 - RÉPARTITION DU NOMBRE DES PROPRIÉTÉS (EN %) CLASSÉES PAR TRANCHES DE SUPERFICIES

La prédominance appartient ici à une large gamme de types moyens échelonnés entre 25 et 500 hectares. La petite propriété, par contre, y est relativement peu représentée (17 % seulement pour celle inférieure à 25 hectares). Plus rare encore se trouve être la grande propriété supérieure à 500 et surtout à 1 000 hectares qui ne représente respectivement que 5,5 % et 1,5 % de l'effectif. L'unité de base fut ici la concession gratuite de 25 hectares assortie de la possibilité offerte au colon d'acquérir d'autres lots de même superficie à titre onéreux. Si quelques concessions plus vastes purent parfois être attribuées dans certaines vallées, comme à Ponérihouen, à la Tchamba, à Touho ou à Tipindjé, l'essentiel de la structure actuelle résulte d'une concentration foncière menée, lot par lot, au bénéfice de colons plus chanceux.

Enfin dans l'extrême sud-ouest, compris entre Païta et la baie de Plum, il serait illusoire de prétendre recourir à l'enquête de gendarmerie de 1965 pour rendre compte d'une situation qui a considérablement évolué depuis cette époque. Dans ce secteur en voie de suburbanisation, le fait prédominant, appelé à se développer encore dans l'avenir, devient la petite propriété citadine, du type résidentiel, dont les lotissements progressent le long des routes, envahissant l'ensemble de l'espace approprié, entre le massif minier et la mer.

La propriété foncière européenne s'est mise en place en un siècle à partir d'une trame originale dont le parcellaire continue à porter témoignage.

B. - Les étapes et les formes de l'accaparement (1853-1945)

Ces étapes sont retracées par la planche 22. La première décennie de la colonisation est placée sous le signe de la plus grande incertitude quant au destin de l'île. De 1855 à 1858 on vivra sous le régime de l'occupation restreinte dans l'orbite des postes militaires. Les premières implantations de colons s'effectuent notamment dans la presqu'île de Port-de-France (Nouméa) (fig. 3).

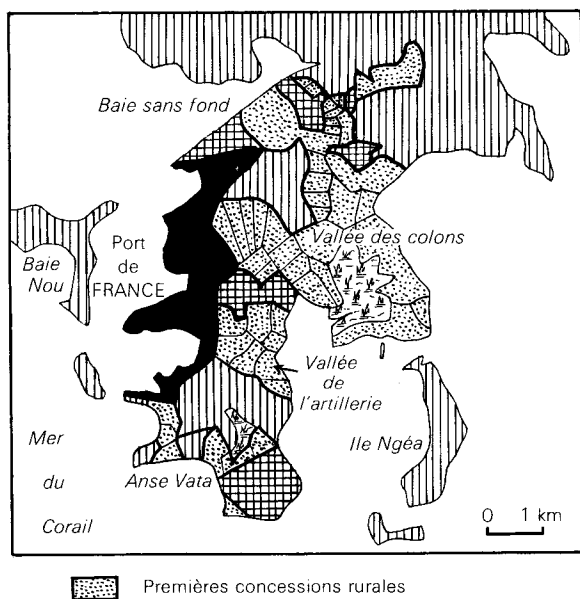


Figure 3 - LES PREMIÈRES CONCESSIONS RURALES DÉLIMITÉES DANS LA PRESQU'ÎLE DE NOUMÉA (1859)

A partir de 1858, avec la fin de l'occupation restreinte, de grands domaines vont être accordés.

L'adjudication aux enchères publiques et la concession gratuite constituent les deux moyens de l'accaparement. Mais le bilan de cette première décennie reste médiocre. Les échecs sont nombreux. La colonisation piétine (fig. 4).

A partir de 1862 le gouverneur Guillain tente de relancer la colonisation de la Grande Terre en jouant à la fois de l'immigration libre et de la transportation pénale. Désormais et jusqu'à la fin du siècle les deux systèmes vont évoluer simultanément et dans une certaine mesure se concurrencer.

On recourt désormais à la vente à prix fixe. Les obligations de mise en valeur sont supprimées. Hors des périmètres délimités, on institue les locations avec préemption. Par la suite on expérimentera un temps le système des « bons de terres ».

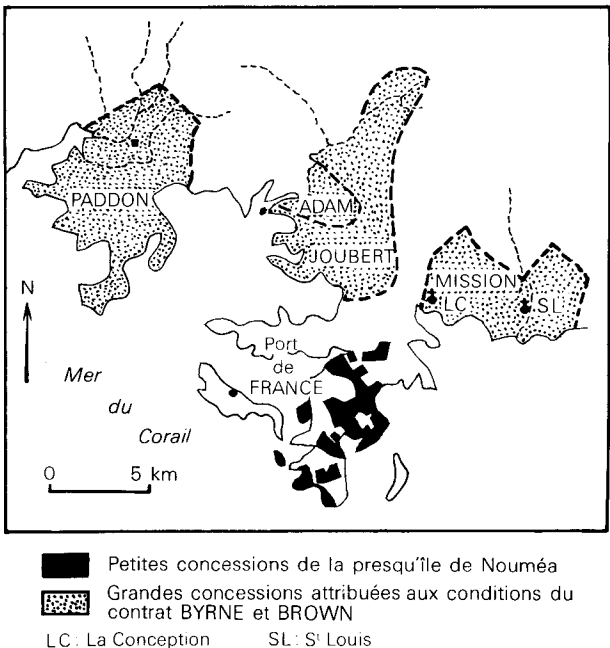


Figure 4 - LES GRANDES CONCESSIONS ATTRIBUÉES EN 1858 HORS DE LA PRESQU'ÎLE DE NOUMÉA

Sous cette impulsion, le patrimoine foncier de la colonisation s'étend largement. On compte 25 700 hectares de propriétés en 1871. C'est alors que commence le grand gaspillage foncier avec l'octroi des « permis d'occupation » et la poursuite des ventes tant aux enchères que de gré à gré et des locations avec préemption. Pendant toute cette période la concession gratuite reste très largement minoritaire et l'immigration peu abondante, surtout après 1875. On assiste plutôt à une large concentration foncière. La propriété absenteïste s'étend, livrée au bétail extensif et à la garde de libérés du Bagne. La superficie des terres appropriées passe de 25 700 à 235 000 hectares entre 1871 et 1882 (fig. 5).

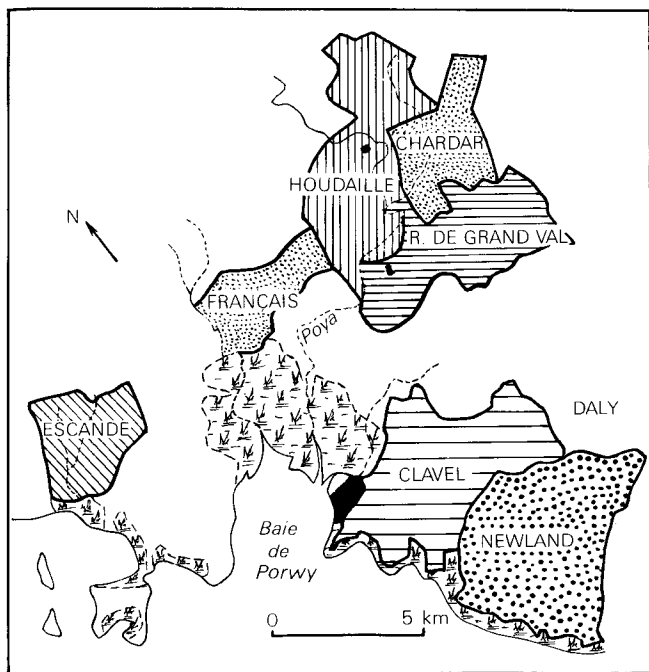


Figure 5 - GRANDES CONCESSIONS PASTORALES FORMÉES À PARTIR DES PERMIS D'OCCUPATION, EN 1877 À POYA

Elle progresse surtout sur la côte Ouest. Le front pionnier pastoral se déploie désormais de façon plus ou moins continue jusqu'à la Poya, enserrant les deux centres de colonisation pénale de Bourail et d'Ourail (La Foa). C'est dans cette région qu'éclate en 1878 la Grande Insurrection canaque, venue brutalement sanctionner cette période d'accaparement effréné.

La colonisation libre, la plus touchée par les massacres et les dévastations, mettra vingt ans à s'en remettre. Jusqu'à la fin du siècle la primauté va être accordée à la colonisation pénale dont la législation a été refondue en 1878 et qui va bénéficier en 1884 d'un énorme domaine pénitentiaire. Devenue omnipotente, cette dernière règne sur l'île, accaparant les meilleures vallées, discréditant le pays et marginalisant la colonisation libre qu'elle contribue à cantonner dans l'élevage extensif.

L'Administration du Bagne implante ses colons sur de petites concessions gratuites dont le maillage dense, cultivé par contrainte, dessine autour des centres pénaux de véritables campagnes agricoles (fig. 6). Ces concessions sont assorties de conditions de résidence et de mise en valeur. Ce système d'enracinement rural, inauguré à Bourail en 1870, devait être progressivement étendu aux principaux périmètres pénitentiaires tout au long d'une phase de colonisation fébrile qui n'allait par tarder à déboucher sur une déconvenue. A partir de 1886, commence une phase de reflux de la colonisation pénale qui va se poursuivre jusqu'à la cessation des envois de transportés en Nouvelle-Calédonie.

Depuis 1878 la colonisation libre somnole. Le Département des Colonies, défavorablement impressionné par le gaspillage de terres de la période précédente, entend tout contrôler et multiplie les exigences. L'immigration tarit presque. La question du Domaine Pénitentiaire paralyse la colonisation libre. A partir de 1892 elle rendra impossible toute nouvelle aliénation de terres. Aussi tout au long de cette période les nouvelles aliénations demeurent-elles peu importantes, le total passant de 235 777 hectares en 1883 à 241 443 hectares en 1892.

Dans les anciens centres, la propriété antérieurement constituée se concentre entre les mains d'un nombre plus réduit de colons.

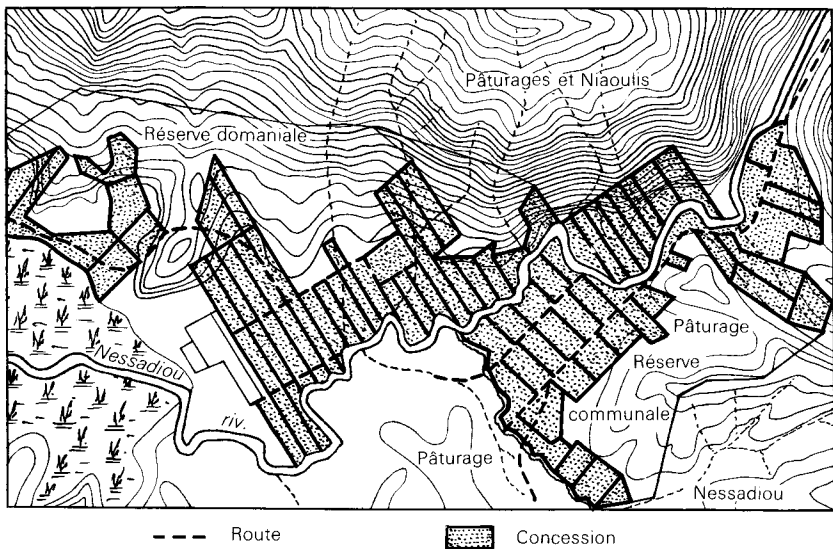


Figure 6 - LOTISSEMENT DE CONCESSIONS PÉNALES DANS LA VALLÉE DE NESSADIOU (BOURAIL), À LA FIN DU XIXe SIÈCLE

Après un demi-siècle de colonisation, la Nouvelle-Calédonie reste un pays sous-peuplé avec 16 500 Européens de toute origine dont 9 700 en « brousse », principalement dans les pénitenciers. Les véritables colons libres, éleveurs pour la plupart, ne sont que quelques centaines. Mais dans cette colonie sous-peuplée il n'y a presque plus de terres à concéder. L'accaparement stérile n'a cessé de se poursuivre au profit de notables citadins ou commerçants qui cumulent parfois plusieurs latifundia à travers l'île. A cela s'ajoutent les vastes étendues qu'immobilise le Domaine Pénitentiaire. C'est bien sur un bilan d'échec que s'achève cette première période.

Pour réagir contre cette impuissance le gouverneur Feillet (1895-1903) s'inspire des expériences menées par ses prédécesseurs pour développer un ambitieux projet de petite et moyenne colonisation libre. Pour dégager des terres au profit des immigrants, il étrangle le Bagne, récupérant une partie de son Domaine, et il cantonne à outrance les Mélanésiens. A partir de 1895 le Gouverneur multiplie les nouveaux lotissements, autour du massif de Table-Unio puis dans les vallées de la côte Est (Négropo, Houailou, Ponérihouen, Amoa, Hienghène) ou dans celles du nord-est, de Voh à Gomen, épargnées jusque là par la colonisation (fig. 7).

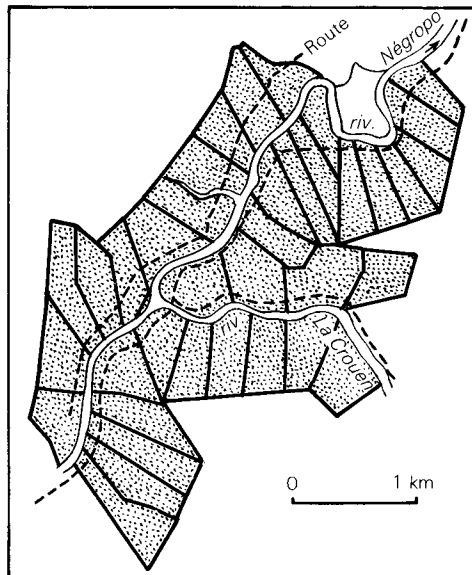


Figure 7 - LOTISSEMENT DE LA COLONISATION FEILLET DANS LA VALLÉE DE LA NÉGROPO (CANALA)

Le support de cette colonisation paysanne est la concession gratuite de 25 hectares dont 5 au moins sont cultivables, à laquelle peut s'ajouter un lot à titre onéreux dont la superficie ajoutée à celle de la concession gratuite ne peut dépasser 100 hectares. La spéculation de base est le café. Sous cette impulsion, les nouveaux centres se peuplent ; le patrimoine foncier de la colonisation s'étend. Pour la première fois, la colonisation rurale devient autre chose qu'une fiction servant d'alibi à l'accaparement foncier.

Après Feillet, dont l'expérience s'achève dans le marasme de la crise de 1903, l'immigration rurale tarit. Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, la « brousse » rurale évolue selon sa dynamique propre. Pendant toute cette période la plupart des nouvelles concessions (à titre gratuit ou onéreux) seront attribuées aux « enfants nés dans le pays », principalement aux fils de colons. Entre les deux guerres on attribuera ainsi entre 150 et 300 nouvelles concessions chaque année.

La seule expérience de colonisation allogène, celle des colons venus du nord de la France en 1925 pour planter du coton, ne déplace guère plus de 200 familles et se solde par un échec.

Le manque de terres agricoles caractérise toute la période. C'est au lendemain de la Grande Guerre que l'on a commencé à en prendre conscience, quand il s'est agi d'établir les anciens combattants et les fils de « colons Feillet ». Il n'y a plus désormais de réserves pénitentiaires à déclasser, ni de réserves mélanésiennes à cantonner malgré les réclamations des colons.

Pourtant le patrimoine foncier européen s'étend ; on continue à remplir les centres laissés inachevés par la colonisation Feillet. Cette extension se fait principalement vers l'amont des vallées de la côte Est et du nord-ouest comme l'Amoa, la Tiwaka, Hienghène, Koné ou Gomen. Plus rarement, de nouveaux centres sont créés, comme Témala. Ce grignotage porte l'ensemble des terres aliénées, locations comprises, à 560 000 hectares en 1939.

C. - L'évolution contemporaine (1945-1979)

1. - La nouvelle donne

La période contemporaine reste marquée par la fin de l'immigration rurale avec l'avortement des derniers rêves de colonisation réunionnaise ou d'implantation de « Pieds-Noirs ». Si l'octroi de concessions gratuites aux enfants du pays s'est poursuivi, assurant une certaine dynamique au patrimoine européen, il faut de plus compter avec la revendication foncière des Mélanésiens. Celle-ci s'est d'abord exprimée à travers les agrandissements de réserves qui ont surtout suivi leur promotion politique, après 1953. Ensuite, leur concurrence s'est étendue aux concessions privées délimitées sur les dernières terres domaniales utilisables. Elle menace aujourd'hui directement le patrimoine aliéné aux Européens avec la revendication sur les terres ancestrales et une partie au moins des habitats précoloniaux. Déjà, au cours des décennies précédentes en divers points de la Grande Terre, le Territoire avait dû, pour trouver des solutions locales au problème des terres, procéder au rachat d'anciens domaines de colonisation pour les attribuer aux Mélanésiens. On l'a vu à Ouitchambo (Bouloupari) et surtout à l'occasion de l'affectation des « séquestres » confisqués aux ressortissants japonais lors de la Seconde Guerre mondiale. Pour la première fois dans l'histoire calédonienne, le patrimoine foncier de la colonisation cessait de progresser partout à la fois, reculant sur quelques points. C'est en cela que l'époque contemporaine apparaît véritablement spécifique. Par touches successives, elle prépare la mutation de la vieille Calédonie coloniale.

2. - Extension du patrimoine approprié

Quelques reculs ponctuels, s'ils apparaissent comme les signes avant-coureurs d'un renversement probable de tendance, n'empêchent pas, dans son ensemble, la propriété européenne de continuer à s'étendre au cours de cette ultime période.

L'incertitude des données statistiques permet difficilement de mesurer avec précision cette évolution. Ainsi les données de 1946 font-elles état de 372 000 hectares de propriétés européennes, estimation qui paraît excessive en regard des évaluations ultérieures. La prendre en compte serait admettre dans l'intervalle une diminution du patrimoine foncier de la colonisation hautement improbable. La poursuite de la politique des concessions, menée jusqu'au début des années 1960 au bénéfice exclusif des Européens, n'a pu qu'accroître cette capitalisation. Par exemple, de 1957 à 1967 les concessions domaniales attribuées aux fils de colons ont couvert 28 355 hectares.

Sous l'effet d'une telle impulsion, la propriété n'a cessé de s'étendre depuis la dernière guerre passant de 318 000 hectares en 1952 à 356 000 hectares en 1968 et 396 580 hectares en 1978. Cette extension récente de la propriété s'est largement opérée au détriment d'anciennes locations domaniales, et à un moindre degré à partir de terrains domaniaux vacants. Ce dernier front de colonisation se disperse à travers la Grande Terre à l'exception des massifs miniers (stériles), de la côte sud-ouest entre Nouméa et la baie de Saint-Vincent (la plus anciennement occupée) et de la côte nord-est, de Hienghène à Poum (qui ne dispose pas d'arrière-pays). On peut reconnaître trois zones d'extension privilégiée de la propriété depuis 1948.

- Les savanes pastorales des collines sédimentaires de la côte Ouest (baie de Saint-Vincent, Bourail, cap Goulvain, Poya, bassin de Pouembout). Ces annexions au patrimoine foncier de la colonisation tendent à renforcer la continuité de la bande littorale appropriée.

- Les hauts bassins du versant occidental, dans les mêmes secteurs que précédemment, mais aussi dans l'arrière-pays de Voh, Gomen et Koumac. Ici encore les impacts sont relativement vastes bien que plus étiés.

- Les hautes vallées de la côte Est (de Kuenthio à Hienghène). Ici le faciès est plus grêle, en conformité avec la morphologie étroite des vallées. On peut aussi noter la relative fréquence des parcelles isolées de petites concessions, caractère que l'on retrouve dans l'extrême nord de l'île, à la colonisation plus modeste.

Le niveau actuel devrait probablement constituer l'apogée historique de ce patrimoine, menacé par les projets de réforme foncière.

La propriété européenne se confondra de moins en moins avec la superficie totale appropriée car Mélanésiens et Polynésiens commencent à accéder eux aussi à la propriété foncière. Si leur part ne représente encore que 2 % de la superficie possédée par les Européens, elle est inévitablement appelée à croître (planche 33).

3. - L'évolution structurelle

Cette augmentation spatiale s'est accompagnée d'une évolution structurelle. Celle-ci apparaît en comparant l'état de la propriété établi en 1955 par la mission SORIN et celui dressé pour la propriété européenne en 1976 par le service des Contributions. Bien que, d'origine différente, ces deux documents ne soient pas rigoureusement transposables, leur comparaison n'en est pas moins significative.

En valeur absolue, l'augmentation est générale. L'effectif des propriétés européennes a plus augmenté que leur superficie d'ensemble, ce qui se traduit par une diminution de la surface moyenne par propriété de 146,7 à 137,3 hectares. L'évolution par type de propriété ressort du diagramme (fig.8). Cette pyramide, permet de regrouper trois ensembles de propriétés selon leur dynamique depuis vingt ans.

- au-dessous de 50 hectares et même dans une certaine mesure de 100 hectares, où se retrouve le plus grand nombre de propriétés même si la surface qu'elles couvrent reste modeste, l'évolution apparaît peu active. On peut parler de stagnation.
- au-dessus de 2 000 hectares, la tendance est nettement à la regression, surtout visible sur les surfaces, plus importantes ici que les effectifs, même si ces derniers ont également diminué dans l'intervalle.

1. - Répartition générale

3) entre 100 et 1 500 ou 2 000 hectares s'étagent les strates dynamiques (notamment entre 100 et 500 hectares). C'est là qu'il faut chercher le modèle de propriété vers lequel tend la colonisation rurale.

On assiste donc actuellement à une convergence vers la propriété de type moyen. Mais ce but est encore loin d'être atteint tant la distribution de ce patrimoine reste inégalitaire.

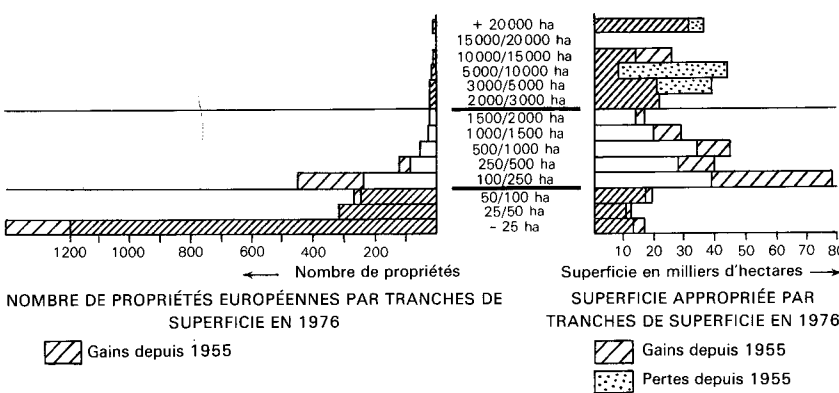


Figure 8 - PROPRIÉTÉS EUROPÉENNES EN 1976

Tranches de superficie (ha)	1955				1976			
	Nombre	%	Surface	%	Nombre	%	Surface	%
- 25	1 296	56,5	13 166	3,9	1 408	52,5	15 623	4
25/100	569	24,7	29 159	8,6	595	22	31 370	8,5
100/500	325	14,2	67 744	20	569	21	119 442	32,3
500/2000	76	3,3	69 145	20,5	102	3,8	92 945	25,2
2000/5000	20	0,9	61 954	18,5	14	0,55	43 799	12
+ 5000	9	0,4	95 625	28,5	4	0,15	66 588	18
Ensemble	2 295	100	336 793	100	2 692	100	389 767	100

Tableau II. - Répartition de la propriété européenne par tranches de superficie en 1955 et en 1976.

Dans une île où la terre commence à faire cruellement défaut, 120 propriétaires (4,5 % de l'effectif) possèdent plus de la moitié de l'espace approprié (55 %). Parmi ceux-ci, 18 personnes ou sociétés (0,6 % de l'effectif) en possèdent le tiers (30 %). En cette fin du XX^e siècle, la structure foncière de la Grande Terre apparaît bien comme une survivance d'une autre époque.

II. - LES LOCATIONS DOMANIALES

A. - Le domaine loué

La location est une forme temporaire et marginale de contrôle du sol. On la trouve d'abord dans les secteurs qu'une décision administrative a définis comme inaliénables, tels les îlots qui parsèment le lagon de la Grande Terre ou la zone maritime dite « des cinquante pas géométriques ». Il s'agit d'une frange littorale de 89 mètres de large à compter des plus hautes marées, que l'Etat s'est réservé depuis l'origine de la colonisation. Cette zone fut longtemps louée en priorité aux propriétaires riverains, à titre précaire renouvelable chaque année. Plus récemment certaines parties ont été déclassées pour être affectées à l'agrandissement des réserves, ou aliénées. Pourtant de larges portions de littoral restent vouées à ce mode d'occupation, particulièrement sur la côte sud-ouest et nord-ouest de la Grande Terre, comme le souligne la carte.

Mais la location peut être aussi l'indice d'une moindre pression foncière ou d'une certaine sous-exploitation. Elle apparaît alors dans les régions reculées ou marginales où la colonisation ne s'est pas établie, sur les lisières de l'espace approprié. Ce sont généralement des étendues pauvres mais non stériles. A l'exception de quelques secteurs littoraux ou de latérites alluviales, les massifs miniers ne se louent pas. Par contre les locations sont relativement abondantes dans les hautes vallées de la Chaîne sédimentaire et prennent une ampleur considérable dans l'extrême-nord calédonien.

1. - Répartition générale

Contrairement à l'espace approprié, l'espace loué, fortement émietté, apparaît comme un phénomène résiduel. Né au XIX^e siècle avec le front pionnier pastoral, il semble voué à disparaître avec lui. Ce n'est pas un hasard s'il se maintient surtout dans l'extrême nord, longtemps somnolant et chargé d'archaïsmes, où il constitue un phénomène de traîne. L'extrême sud par contre n'est presque pas affecté par ce type d'occupation. Cela ne saurait surprendre pour le massif minier, rejetant à sa périphérie quelques locations côtières plus continues à mesure qu'on se rapproche de Nouméa. Mais même dans la bande sédimentaire comprise entre les baies de Boulari et de Saint-Vincent, les locations sont rares. Nous sommes ici dans la partie la plus anciennement colonisée, et s'il y eut de vastes locations au XIX^e siècle, elles ont disparu, grignotées par l'appropriation foncière.

Au nord d'un axe Bouloupari-Thio, avec le relais des formations sédimentaires (grauwackes notamment) dans la Chaîne centrale, les locations montagnardes deviennent plus importantes. Elles occupent de vastes espaces dans les hautes vallées de Kuenthio, Karangué, Dothio, Ouaméni et Nakéty, disposées en étoile autour du mont Nakada. Mais elles sont encore rares à travers les collines littorales du versant occidental, largement appropriées.

De la vallée de La Foa jusqu'au bassin de Koné, et de Canala à Hienghène, se développe un tronçon médian caractérisé par la rareté relative des locations dans la haute Chaîne et leur rejet marqué, sinon dans les régions littorales, du moins dans leur proche arrière-pays.

Sur la côte Est, l'espace manque. Propriétés ou réserves se disputent les rares terres utilisables au voisinage du littoral et dans les basses vallées. Le rivage est souvent escarpé. Les îlots sont rares et minuscules. Les locations se trouvent ainsi repoussées vers l'amont des vallées ou dans leurs ravins latéraux, en longues bandes étriquées.

Sur la côte Ouest, à partir de La Foa, les locations s'étendent surtout dans les collines pastorales, occupant des enclaves domaniales dans le patrimoine approprié. Cela est particulièrement net vers le cap Goulvain dont l'arrière-pays se trouve barré par la haute muraille de péridotites du Mé Maoya. Peu importantes au voisinage des centres de petite colonisation agricole (La Foa, Bourail, Koné, Pouembout), elles prennent de l'ampleur autour des centres d'élevage comme Moindou, le Cap et surtout Poya. Au nord-ouest d'un axe Koné-Touho, la distribution spatiale des locations se modifie. Celles-ci s'amenuisent ou disparaissent le long du littoral pour s'épanouir avec une ampleur inégalee dans les régions centrales de l'île. Sur la côte Est, l'arc métamorphique, aux roches plus cohérentes et plus résistantes disposées en alignements parallèles, ne favorise guère l'épanouissement de larges bassins fluviaux, et moins encore le chaînon cristallophyllien du Panié qui surplombe la côte nord-est. Le long du littoral occidental, les massifs ultrabasiques venus au voisinage immédiat de la côte raréfiant l'espace pastoral, basaltes et sols alluviaux sont intégralement appropriés. Par contre, à l'arrière des massifs miniers, s'ouvrent d'amples dépressions parcourues par des cours d'eau. On retrouve ici ces formations tendres, schisteuses notamment, déjà rencontrés sur la haute-Poya. C'est là, au dos du Koniambo, du Taom et du Kaala que, le long de la Kamendoua, de la Congo, de la Faténoué, de la Pouanlotch, de l'Iouanga et de la Koumac s'étendent des locations, jusqu'à déborder parfois largement sur le versant oriental ou la vallée du Diahot. Dans l'arrière-pays de Koumac et autour de Ouégoa se groupent les plus vastes ensembles de locations pastorales de toute la Grande Terre. Au delà, elles se poursuivent, mais avec moins d'ampleur sur les sèches sierras de la presqu'île d'Arama et dans les îles comme Balabio ou Baaba. S'il y a bien une géographie régionale de la distribution de l'espace loué, on peut en dire autant quant au rôle et à la place des locations au sein de l'exploitation pastorale.

2. - Dimension et part des locations dans l'exploitation

A défaut de documents plus récents permettant une analyse spatiale aussi fine, les fiches remplies par les brigades de gendarmerie en 1965 ont été utilisées. Bien que lacunaires parfois, ces documents n'en donnent pas moins un échantillon utilisable pour comprendre l'agencement et la structure des locations à cette époque, suffisamment récente pour éclairer la situation actuelle. Quatre secteurs représentatifs choisis sur les deux côtes et dans l'extrême nord de la Grande Terre sont envisagés

a. Les plaines pastorales du sud-ouest (Saint-Vincent/Oua-Tom)

Dans le sud-ouest calédonien où l'espace disponible est très restreint, les locations sont quasiment absentes entre le bassin de Païta et la Tontouta. Elles sont un peu moins rares autour de Bouloupari et dans les plaines de Oua-Tom où 22 exploitants en détenaient peu ou prou, lors de l'enquête en 1965, alors qu'une trentaine d'exploitants dans ce même secteur n'en avaient point. Les superficies louées n'y sont pas très vastes. La moitié de l'effectif se situe entre 100 et 450 hectares et 40 % au-dessous de 100 hectares. Quelques locations parmi les plus vastes, notamment celles qui se trouvent sur les îlots, constituent à elles seules la totalité de l'exploitation. Mais le plus grand nombre représente moins du quart de la même surface, ne jouant ainsi qu'un rôle d'appoint.

b. Plaines et collines du nord-ouest (de la Moindah à la Pouembout)

Un nouveau faciès apparaît dans les savanes côtières qui s'étendent du cap Goulvain au bassin de Pouembout. La seule vallée importante, celle de Poya, n'a pas connu la petite colonisation. Les activités pastorales prévalent largement. Les locations prennent de l'ampleur tant en zone littorale que dans la haute-Poya. Si 12 exploitations se passent de locations, 26 autres en ont. Le phénomène est ici majoritaire. Mais l'originalité de cette région repose sur l'existence de grandes locations supérieures à 1 000 et même à 2 000 hectares, dans les savanes du Cap, de la basse-Poya et de Muéo. Toutes sont associées à une propriété, souvent plus petite qu'elles. Au Cap, les locations constituent ainsi plus des trois quarts de la superficie des domaines pastoraux. Dans la basse-Poya et à Muéo, entre le quart et la moitié seulement. Dans la vallée de Poya et sur la bordure méridionale du bassin de Pouembout, prédominent les locations comprises entre 100 et 500 hectares. Leur part dans l'exploitation va, selon les cas, du quart aux trois quarts de la superficie, voire pour quelques unes, généralement modestes, à sa totalité. Cette répartition préfigure celle qui prévaut sur le versant oriental, à ceci près que presque toutes les exploitations ont ici des locations.

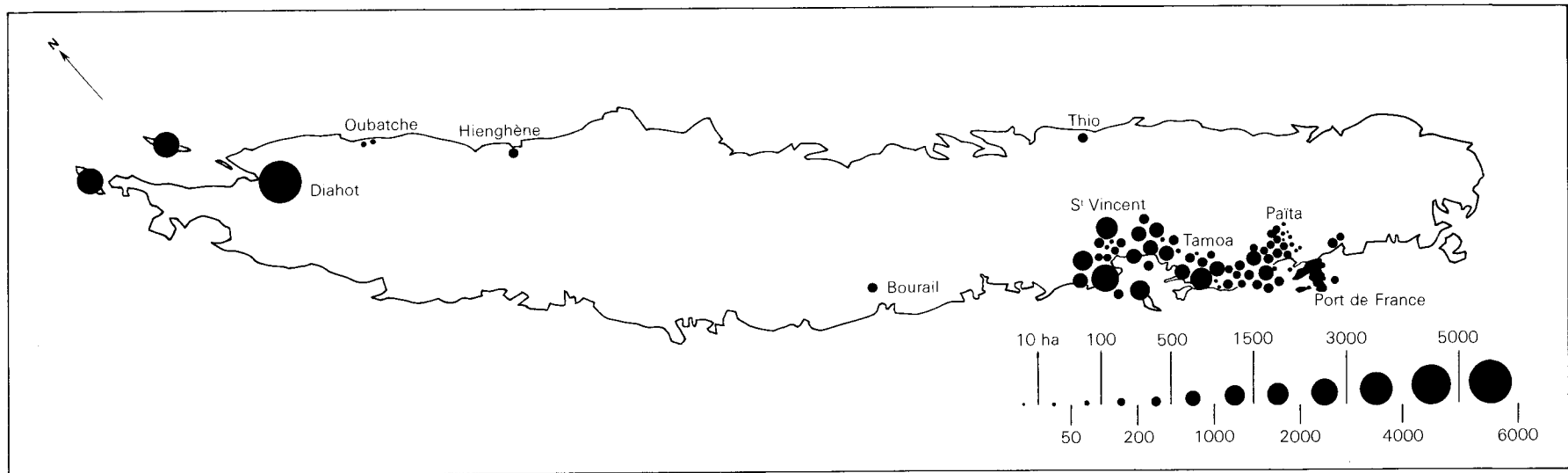


Figure 9 - LOCATIONS DOMANIALES EN 1871

c. La côte Est (entre Monéo et Touho)

Ici les locations sont apparemment plus nombreuses et plus modestes que sur la côte Ouest. En réalité la proportion d'exploitations ayant des locations est bien plus faible, 44 à peine sur un total dans le même secteur de 120 exploitations recensées. Il y a deux raisons à ce paradoxe : le nombre plus élevé de colons implantés dans les vallées par la colonisation caféicole et la moindre étendue de terres vacantes utilisables. La primauté accordée au café dans le choix des spéculations répond du reste à cette double contrainte. La location est ici un facteur d'appoint au sein de quelques exploitations longtemps mixtes, partagées entre caféiculture et élevage, même si cette dernière activité tend désormais à l'emporter. L'éventail des locations est assez large, mais le type le plus représentatif se trouve compris entre 100 et 200 hectares (34 % de l'effectif). Plus largement, 66 % de l'effectif s'insèrent dans la tranche comprise entre 50 et 500 hectares. Pratiquement toutes les locations accompagnent une propriété. Leur part dans l'exploitation est extrêmement variable, s'établissant le plus fréquemment entre 25 et 75 % de la superficie.

d. L'extrême nord (de Gomen-Oubatche à Poum)

L'extrême nord calédonien apparaît comme l'aire de prédilection des locataires de terrains domaniaux. Sur 140 exploitations recensées, 88 (63 %) ont des locations. Mais si on élimine du calcul le littoral nord-est entre Tiari et Oubatche où le rôle des locations est faible, la proportion d'exploitations ayant des locations monte à 68 %. Les adjudications de terrains domaniaux sont ici un élément fondamental de la structure foncière. Ces locations restent d'importance moyenne. Plus de la moitié (56 %) ont entre 200 et 1 000 hectares mais les trois quarts se situent entre 100 et 1 000 hectares. On compte peu de très grandes locations, assez peu de petites locations inférieures à 50 hectares (13 %), toutes localisées autour des centres de Gomen, Koumac, Ouégoa et dans la partie effilée de la presqu'île d'Arama. Dans les savanes pastorales prévaut le type moyen compris entre 200 et 500 hectares. Mais ce qui est le plus remarquable ici, c'est le rôle prépondérant des locations dans les exploitations : 76 % des locations constituent plus des trois quarts de la superficie des exploitations dans lesquelles elles s'insèrent. Nulle part sur la Grande Terre la distorsion n'est telle entre structure de la propriété foncière et structure des exploitations. Dans ce Nord sous-peuplé, ayant longtemps vécu replié sur lui-même, la forme locative de contrôle du sol, toujours perçue comme un prolongement naturel d'une propriété souvent modeste, fait partie du patrimoine que se transmettent les générations. On mesure à travers ces quelques exemples combien les situations peuvent différer selon les régions, leur morphologie et leur histoire.

B. - Les types de locations domaniales et leur rôle dans le développement de la colonisation

Les locations domaniales ont joué un grand rôle dans le développement de la colonisation rurale et notamment dans celui de la grande exploitation au début de l'implantation européenne. Elles représentaient, en 1871, 47 % des terres accaparées par la colonisation. En 1883, pour 235 777 hectares concédés aux colons, on trouvait 28 285 hectares aliénés et en 1892, 53 000 hectares sur 241 443 hectares. Encore convient-il de distinguer entre la location simple à titre précaire et révoicable que l'on peut toujours suspendre, et la location avec promesse de vente, cette dernière impliquant un véritable droit de préemption pour l'appropriation du sol. De bonne heure les deux formes ont existé : en 1871 les locations ordinaires couvraient 15 139 hectares, tandis que celles avec droit de préemption s'étendaient sur 21 291 hectares, soit 58,5 % des surfaces louées (fig.9).

1. - Les locations avec promesse de vente

Le système des locations avec préemption avait été institué par le gouverneur Guillaïn en octobre 1862. Les terrains à louer devaient alors être délimités en dehors des périmètres de colonisation, sans limite de surface. Ces locations allaient se généraliser après 1865, lorsque l'exemption de tout impôt foncier sur les terrains ruraux pendant 5 ans eut fait de la location suivie d'achat un moyen d'occuper un terrain pendant 9 années sans acquitter l'impôt. D'où leur rôle dans l'accaparement foncier tout au long des premières décennies de la colonisation. A partir de 1871, l'Administration autorise la location ou la vente de parcelles incluses dans le périmètre alloti fixant à 5 ans la durée des baux. Aussi les locations avec promesse de vente se généralisent-elles dans les centres de petite colonisation (fig. 10).

L'ESPACE RURAL EUROPÉEN CADRE FONCIER

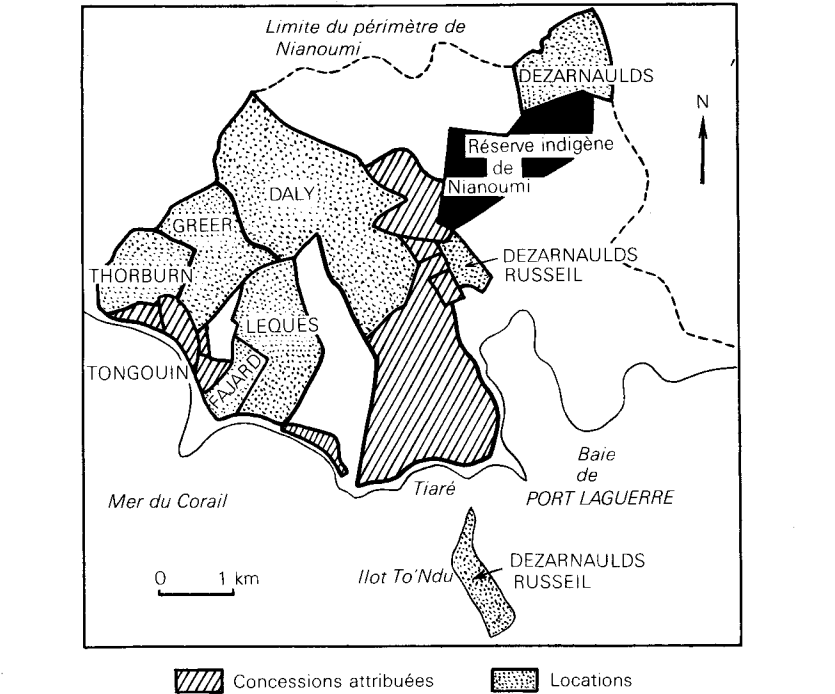


Figure 10 - LES LOCATIONS EN 1870 DANS LE PÉRIMÈTRE DE NIANOUMI AVEC LE NOM DES LOCATAIRES. Toutes les locations, excepté celle de l'Ilot To'NDU étaient accordées avec promesses de vente.

a. Les permis d'occupation

Créés en 1871, les « permis d'occupation » sont en fait des autorisations d'occuper un terrain non délimité assorties d'une promesse de bail ou de vente pour le jour où le terrain sera levé. En attendant cette échéance, l'attributaire verse une redevance annuelle de 1,5 francs par hectare (1 franc seulement la première année). On peut donc considérer le permis d'occupation comme une location avec préemption, mais où le locataire délimite lui-même provisoirement son terrain. On en trouve de toutes dimensions : certains n'excèdent pas 10 hectares, alors que d'autres dépassent 1 000 et 1 500 hectares. Cette formule connue d'emblée un succès considérable. Entre janvier et septembre 1871, 14 560 hectares furent ainsi attribués, la plupart à de grands éleveurs de la côte Ouest. Dans ce total, les permis de 500 hectares et au-dessus représentaient 10 800 hectares, soit 75 % de la surface ainsi concédée. D'où le bond que font les superficies aliénées au cours de cette brève période, passant de 30 000 hectares en 1868 à près de 78 000 hectares à la fin de 1871. Les permis d'occupation conduisaient à l'accaparement foncier au profit de quelques éleveurs. L'Administration en fut tellement consciente qu'elle les suspendit en 1872 lorsque l'immigration parut reprendre avec l'arrivée des Alsaciens-Lorrains. D'une façon générale, locations domaniales et permis d'occupation conjugués aux ventes de gré à gré, conduisent entre 1868 et 1878 à un accaparement foncier tel que l'on devra se préoccuper, à partir de 1875, de constituer la propriété territoriale indigène. C'est dans ce contexte qu'il faut situer la Grande Insurrection mélanésienne de 1878.

b. La question du Domaine

A partir de 1884, avec la délimitation du Domaine Pénitentiaire, se pose la question du Domaine qui suscite maintes polémiques jusqu'en 1897. On ne sait plus qui, de l'Etat ou de la Colonie, est propriétaire des terrains vacants. Dans cette incertitude, les attributions ne se font plus que sous forme de locations précaires ou assorties d'un hypothétique droit de préemption à valoir une fois le litige tranché. Ce régime transitoire, inapte à lier l'homme au sol, ne rencontre qu'une faveur mitigée, si ce n'est auprès de quelques grands éleveurs. Les candidats ne se bousculent guère. Devant ce peu d'engouement, les offres de locations finiront par cesser. A partir de 1892, les locations avec promesse de vente seront interrompues jusqu'à leur réhabilitation par le gouverneur Feillet, 1895. Avec Feillet la location avec préemption ne peut excéder 100 hectares. La redevance est de 6 francs par hectare cultivable et d'un franc par hectare de pâturage. Le bail normal est de 9 ans mais peut être abrégé en respectant un préavis d'un semestre. Pendant la durée de la location, le colon peut acquérir les terres au prix de 100 francs l'hectare cultivable et de 25 francs l'hectare de parcours. Ainsi renouvelée, la location avec préemption allait devenir le complément naturel de la concession gratuite.

c. XX^e siècle : le complément de la concession

Cette conception prévaudra au XX^e siècle, à la suite du décret du 17 janvier 1908 prévoyant que des ventes ou des locations avec promesse de vente peuvent être ajoutées à toute concession gratuite sous réserve que l'ensemble ne dépasse par 200 hectares. On retrouvera cette pré-occupation, bien que ramenée à des dimensions plus modestes, dans l'arrêté du 15 octobre 1956. Aux termes de celui-ci, tout détenteur d'une concession gratuite peut bénéficier d'une location avec promesse de vente dans le même centre de colonisation et, si possible, en contigüité avec la concession. La superficie de cette location ne peut dépasser 75 hectares, de façon à constituer un ensemble de 100 hectares avec les 25 hectares attribués gratuitement. Une dérogation reste cependant possible pour « les terrains se révélant uniquement utilisables pour l'élevage extensif », où la superficie pourra être exceptionnellement portée à 175 hectares. Quant au prix de location ou de vente il reste déterminé chaque année par arrêté du Gouverneur. Une telle location avec préemption, qui s'avère être « de facto » une concession délivrée à titre onéreux, est soumise aux mêmes conditions de mise en valeur et aux mêmes risques de dépossession en cas de défaillance, que la concession gratuite qu'elle accompagne. Elle suit du reste le sort de cette dernière, la réalisation de la promesse de vente ne pouvant être accordée avant l'obtention du titre définitif de la concession gratuite. D'autre part, la déchéance de la concession gratuite entraîne automatiquement le retrait de la location avec promesse de vente.

En 1955, les locations avec promesse de vente se répartissaient comme l'indique le tableau III.

Tranches de superficie (ha)	1955 Locations avec promesse de vente		Superficie moyenne (ha)
	Nombre	Surface (ha)	
Moins de 25	46	461	10
25 à 50	38	1 396	36
50 à 100	42	3 130	74
100 à 175	103	16 609	161
Total	229	21 596	94

Tableau III. - Locations avec promesse de vente en 1955. (Rapport SORIN - 1956).

Les surfaces ainsi concernées sont, on le voit, de beaucoup inférieures à celles des autres locations dont certaines dépassent le millier d'hectares. Cet écart même montre la différence de nature qui distingue ces deux types. La location avec préemption est d'abord un moyen d'accaparement foncier. Son aboutissement est la propriété qu'elle rend accessible aux colons ne disposant pas de ressources immédiates. Tout autre a été le rôle des locations précaires ou à bail mais non assorties du droit de préemption.

2. - Les locations ordinaires (précaires et révocables ou à bail)

a. Les début

Le premier texte concernant une location sans préemption paraît avoir été l'arrêté d'avril 1866 réglementant la location aux enchères publiques de l'île Balabio. D'autres textes paraîtront sur ce même sujet en 1872 et en 1873. Mais ce n'est que le 28 janvier 1875 qu'un arrêté autorisera officiellement la mise en location aux enchères des îles et des îlots entourant la Grande Terre. Pourtant, ici encore, les faits avaient précédé les textes. On sait que dès le début de la décennie 1860, la plupart des îlots étaient occupés. Certains même étaient loués pour y exploiter le coprah, pêcher le troca ou garder des moutons.

Sur la Grande Terre aussi les locations précaires s'étaient développées dans le courant des années 1860-1870. Un état des exploitations européennes en 1871 révèle que sur 165 exploitations existant à cette époque, 58 seulement étaient exclusivement formées de terrains appropriés. Les autres étaient soit entièrement constituées par des locations, soit formées de propriétés associées à des locations diverses, comme le montre le tableau IV.

Exploitations constituées par	Nombre d'exploitations	Superficie totale approp. (ha)	Superficie moyenne propri. (ha)	Superficie moyenne exploit. (ha)	% de la propriété dans l'exploitation
Propriétés seules	58	13 375	230	230	100
Propriétés + Locations	24	9 949	414	963	43
Propriétés + Permis d'occupation	6	855	142	322	44
Propriétés + Locations + Permis d'occupation	3	723	241	883	27
Exploitations sans propriété	74	0	0	489	0

Tableau IV. - Exploitations européennes en 1871.

A cette époque les locations précaires ou à simple bail, couvrant ensemble 15 139 hectares, sont moins nombreuses que les locations avec promesse de vente qui totalisent 21 291 hectares. Mais elles vont se développer par la suite dans les régions pastorales où elles vont favoriser l'instabilité des « stations ». En 1887, malgré l'opposition de l'Administration Pénitentiaire, le Gouverneur prescrit la mise en location de la plupart des réserves pénitentiaires momentanément inutilisées. L'année suivante (1888), ces réserves sont attribuées à titre précaire et révocable. Vers la fin du siècle, on verra se multiplier des demandes de locations précaires dans le seul but de chasser le bétail sauvage. Le décret du 10 août 1895 prévoiera l'octroi de telles locations faites pour un an, mais reconductibles, moyennant une redevance de 50 centimes par hectare et par an. Aussi la superficie des locations domaniales augmente-t-elle au cours de cette période, passant de 30 000 hectares en 1883 à 53 000 hectares en 1892. En 1897, un décret stipulera que les locations domaniales ne pourront dépasser 500 hectares, l'octroi du titre continuant à se faire par voie d'adjudication publique.

b. L'allongement de la durée des baux

Au XX^e siècle, le régime des locations devait être plusieurs fois remanié dans le sens d'un allongement de la durée des baux de façon à stimuler une meilleure mise en valeur. Le premier acte fut le décret du 17 janvier 1908 aux termes duquel les terrains domaniaux continueraient à être aliénés par voie d'adjudication publique sans que les lots puissent dépasser 500 hectares. Il était cependant prévu que si ces terrains n'étaient sollicités que par un seul acquéreur, ils pourraient faire l'objet de baux amiables pour une durée « maximum » de 6 ans. Prenant appui sur ce décret, les locations domaniales vont s'étendre de façon considérable à travers toute l'île. Dans ces premières décennies du siècle, une forte pression s'exerce sur les dernières terres disponibles. Ne voit-on pas dans le nord-ouest des éleveurs louer aux Mélanésiens des pans entiers de leurs

réserves comme pâturages. C'est l'époque où, par les locations domaniales, on voit se développer dans le nord le dernier front pionnier pastoral. Le bétail remonte vers les hautes vallées où les locations mobilisent de vastes étendues, sans susciter investissements ni clôtures, sans que le pâturage soit même entretenu. C'est la raison pour laquelle, en 1916, le gouverneur Repiquet propose au Ministre d'allonger de 6 à 18 ans la durée des baux pour les locations de gré à gré. Ce sera chose faite en mai 1918. On retrouvera la même préoccupation de la part de l'Administration en 1925. Cette année là, à l'occasion d'une demande en location de 14 000 hectares par la Société de Ouaco, le gouverneur Guyon remplacera les titres précaires et à court terme par des baux de 15 ans assortis de conditions de mise en valeur expressément précisées. Il s'agissait de sécuriser les détenteurs de locations, de les pousser à l'investissement, tout en les dissuadant de mobiliser des terres sous-exploitées. Mais ces baux de longue durée se heurteront à l'opposition des agriculteurs qui réclament des terres. Un vif débat oppose ces derniers aux éleveurs qui rétorquent que leurs locations ne sont pas aptes à la mise en culture.

Vers cette époque en effet, la faim des terres s'accroît avec l'arrivée à l'âge adulte des fils de « colons Feillet ». L'état d'abandon de la plupart des locations domaniales contraste avec la pénurie des terres à concéder. C'est pourquoi le Domaine se préoccupe de récupérer une partie des locations. En 1925, il reprend ainsi 2 400 hectares à l'occasion du renouvellement d'un bail avec la Muéo Meat Compagny qui détenait d'importantes locations dans la région de Poya. D'autres stations d'élevage sont également amputées d'une partie des leurs. On estime vers 1930 que le dixième des terres domaniales louées a pu être récupéré à la suite de ces diverses mesures. A cette époque la législation est une nouvelle fois modifiée. On procède à des locations dont la superficie, les conditions et la durée sont déterminées au coup par coup, « selon la nature de l'entreprise projetée ». Les pâturages naturels sont attribués à raison de 2 francs par hectare et par an. Globalement, l'importance des locations reste considérable. Elles atteignent 201 668 hectares en 1937, époque où le gouverneur Marchessou observe que « la masse des terrains déjà loués et aliénés est considérable en regard des terrains disponibles ». Au cours de la Seconde Guerre mondiale, l'octroi de locations avec promesse de vente, comme celui de concessions gratuites, est suspendu. Les locations à titre précaire et révocable profitent de cet ostracisme. La superficie louée enfle de 201 000 hectares en 1937 à 254 457 hectares à la fin des hostilités, parmi lesquels 244 584 à titre précaire (96 %) contre 9 873 seulement avec promesse de vente (4 %).

c. Le déclin

L'après-guerre s'ouvre par une phase de diminution des locations. Avec la généralisation du café dans les réserves, très vite, le problème des terres ressurgit avec acuité pour aboutir, après 1953, à la grande époque des extensions de réserves. Les locations souffrent de cette concurrence. Elles déclinent fortement entre 1945 et 1960. Après la guerre, on reprend notamment de vastes terrains loués à la Société de Ouaco dans le nord. En 1950, on ne trouve déjà plus que 181 000 hectares de locations et cette diminution se poursuit au cours de la décennie ultérieure. En 1953, on relève l'impôt foncier ainsi que les redevances domaniales. Aussi, dans les années qui suivent, certains locataires renoncent à une partie de leurs titres, abandonnant d'abord les locations isolées, inaccessibles ou mal desservies qui « leur rapportent moins qu'elles ne leur coûtent ». De 1946 à 1955 la superficie des locations décroît ainsi de 254 457 à 135 875 hectares. En 1959, elle ne sera plus que de 93 795 hectares. Entre temps, la Mission des Terres du gouverneur Sorin est venue enquêter sur la situation foncière dans l'île. Le rapport SORIN (1956) constate une fois de plus le peu d'intérêt économique des locations domaniales, insistant sur le fait qu'elles ne portent que sur des terrains médiocres, d'accès difficile, si faiblement productifs que les investissements y sont inexistant. Il conclut à la nécessité d'en réduire la superficie et propose pour cela de doubler les redevances prévues par l'arrêté du 5 décembre 1953, de se montrer moins tolérant dans l'octroi des titres domaniaux, d'amorcer enfin une politique de reprise des terres déjà louées pour créer des réserves foncières à ne réutiliser que pour constituer des « îlots » de colonisation groupés. Sinon, on devrait les reboiser.

Tranches de superficie (ha)	Locations précaires et révocables		Locations à bail (2 - 4 - 6 ans)		Locations par baux divers	
	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)
1 à 50	469	5 912	177	3 978	26	232
50 à 250	131	15 300	148	17 271	9	1 078
250 à 500	30	10 636	41	15 995	1	266
500 à 1 000	7	4 951	27	19 263	1	655
1 000 à 3 000	3	3 645	12	21 701	1	2 338
3 000 à 5 000	—	—	2	7 254	—	—
5 000 à 7 000	—	—	1	5 400	—	—
Total	640	40 444	408	90 862	38	4 569

Tableau V. - Situation des locations domaniales en 1955 (SORIN - 1956).

Sous l'influence du rapport SORIN, les locations domaniales régressent fortement de 1955 à 1960. le Domaine résilie tous les baux qui arrivent à échéance, n'accordant de nouveaux titres que sous régime précaire et révocable à charge d'un mois de préavis. On renouvelle l'interdiction d'édifier, sur les terrains loués, des constructions durables. Autant de mesures qui irritent les éleveurs d'autant plus vivement qu'elles ont pour effet de faire tomber la superficie des location à 93 000 hectares en 1959. Le sens de l'évolution s'inverse avec la décennie d'expansion 1960-1970. Les locations reprennent de l'importance, passant de 98 000 hectares en 1960 à 165 000 hectares en 1964, pour atteindre

177 000 hectares en 1974. Mais depuis cette date, avec la récession, les projets de reboisement, le débat politique mené autour du problème foncier, le Domaine s'est efforcé à nouveau de réduire la superficie de ses locations. Leur surface a régressé de 177 438 hectares en 1974 à 145 355 hectares en 1977.

3. - Les locations à vocation industrielle, commerciale ou minière

Il existe enfin des locations à finalité non rurale, à proximité des principaux centres, notamment de Nouméa, ainsi que dans les zones minières. Mais leur nombre, comme leur superficie, demeurent modestes. En décembre 1977, on comptait 132 titres totalisant ensemble 3 255 hectares ce qui donne une moyenne voisine de 25 hectares par titre. La location domaniale, en Nouvelle-Calédonie, reste donc un phénomène essentiellement rural et pastoral.

C. - Bilan des locations domaniales

La location avec promesse de vente était un moyen d'accaparement foncier. Importante à l'époque du front pionnier où elle dépassait en superficie couverte les autres locations, son rôle a relativement décliné au XX^e siècle, comme le résume le tableau VI.

Année	Locations avec promesse de vente (ha)	Locations ordinaires (ha)	Total (ha)
1871	21 291	15 139	36 430
1945	9 873	244 584	254 457
1955	21 596	135 777	157 373
1964	12 129	153 645	165 774
1977	10 634	134 721	145 355

Tableau VI. - Récapitulatif de l'évolution des superficies accordées en locations domaniales.

On voit qu'elle est très largement supplantée aujourd'hui par les locations ordinaires et parmi celles-ci par les titres précaires et révocables qui posent le véritable problème des locations. Ce type de locations était en effet représenté au 31 décembre 1977 par 89 % des titres, 86 % des superficies de l'ensemble des locations domaniales.

Souvent discuté, le recours aux locations, notamment à titre précaire semble avoir eu des effets plutôt néfastes en favorisant une exploitation extensive du pâturage sans pour autant reculer devant la surcharge. On épuisait en quelques années le potentiel végétal avant d'abandonner la location pour en solliciter une nouvelle ailleurs. De telles pratiques, fréquentes au XIX^e siècle, favorisaient l'instabilité des stations d'élevage du front pionnier. La précarité du système ne stimulait guère l'investissement et décourageait une gestion raisonnable des terres. Les locations facilitèrent aussi l'accaparement des terres au profit de quelques uns. On vit se développer de véritables stratégies de la location comme d'autres déployaient en famille une stratégie de la concession. Il suffisait par exemple de louer le goulot d'une vallée pour interdire le passage vers le fond ainsi enclavé qui, ne pouvant dès lors être loué à un concurrent, profitait sans bourse délier au locataire du goulot. Parfois aussi, pour augmenter la superficie de son exploitation, le locataire recourait à des prête-noms pour obtenir de nouvelles locations jouxtant celles qu'il contrôlait déjà. Les relations familiales étendues de la « brousse » calédonienne favorisaient de telles pratiques. Du moins le mal était-il moindre lorsqu'il s'agissait effectivement de pâturages destinés au bétail. Car du temps où les peaux de cerf étaient lucratives, des locations présumées pastorales eurent pour finalité première de doter le locataire d'une réserve de chasse exclusive. Dans la vallée du Diahot, c'était la capture du bétail sauvage que l'on recherchait ainsi. De tels abus sont moins fréquents de nos jours où la raréfaction des locations conduit à leur meilleure insertion dans l'économie rurale. Elles améliorent les conditions d'exploitation et de gestion des stations, en allégeant la charge pastorale, en facilitant l'accès à des points d'eau, ou en raccourcissant le périmètre à enclore, diminuant ainsi la longueur et le coût des barrières. En modifiant parfois radicalement la structure foncière, elles peuvent influer directement sur le système de production.

Il n'en reste pas moins que même en dehors de toute exploitation abusive, la location des terres domaniales apparaît de plus en plus comme un anachronisme. Elle n'était concevable qu'en présence de terres « vacantes » dont on ne savait comment tirer parti. Avec la pénurie actuelle de terres et les projets de reboisement, cette notion de vacance est appelée à disparaître, et avec elle sans doute, à plus ou moins longue échéance, les dernières locations domaniales.

A. SAUSSOL
Université Paul Valéry
Montpellier.

Orientation bibliographique

DELIGNON (L.) - 1898. Les aliénations des terres et la colonisation européenne en Nouvelle-Calédonie. Paris. A. Challamel, 180 p.

SORIN (Gouv.) - 1956. Considérations sur la situation foncière de la Nouvelle-Calédonie. Rapport de Mission. Tome I et II. Paris. Ministère des Dom-Tom, multigr.

L'ESPACE RURAL EUROPÉEN CADRE FONCIER

EUROPEAN OWNERSHIP AND LAND TENURE

European-owned property in New Caledonià is the most widespread in the plains and valleys in the West of the mainland. After a fairly slow start the acquisition of land became more frequent during the period 1871 to 1882. Afterwards, it was mainly penal colonies that were set up in state lands specially granted to them. Free rural colonization was renewed by Feillet and continued with practically no new colonists from outside up until World War II. It was afterwards resumed with a marked tendency towards the development of average sized properties. State land tenure is more widespread and consistent in the North and West of the mainland. Recently, the recovery of state land and the extension of the reserves have brought about a continued decrease of rented area.

I. - European-owned property

European-owned property is particularly developed and consistent in the sedimentary or basaltic regions of the plains and valleys along the West coast of the mainland. In the East, European-owned property is divided into small parcels and the filiform pattern of the land clings to the valleys. In the West, valley properties, usually less than 200 hectares, contrast with the large properties situated between rivers. In the East, we find mainly average sized properties.

With the end of the restrained occupation of the Territory in 1858, the first large estates appeared in the South-West. Governor Guillaïn initiated the dual system of free immigration and convict transportation. From 1871 to 1882, the surface of properties increased from 25,400 to 235,000 hectares. The Kanaka Revolt of 1878, brought to a halt the growth of free colonization. The Penitentiary Administration, now in a very powerful position, increased its series of small land grants around the main penal centres. During the period 1886-1897, however, this policy was discontinued. Governor Feillet instigated an ambitious plan, started in 1894, to create small and average sized holdings for colonists. Excessive confinement of the Melanesians and the abolition of the convict provided the necessary land for free concessions of parcels of 25 hectares for which the main basis of speculation was coffee.

Although the experiment ended in the depression of 1903, it nevertheless started off a process or rural colonization which continued with regular grants of land, especially to settlers' children, until World War II.

In the 1950's the growing indigenous role in local politics was also accompanied by an increase in the size of the reserves. After the Second World War, the continuation of land concessions nevertheless raised the surface area of European properties from 318,700 hectares to 396,580 hectares, between 1952 and 1978. The increase in surface area was accompanied by certain restructural developments, evidence of which was seen in the stagnation of the small property, the increased vigour of the average sized property and the regression of large properties of over 2000 hectares.

II. - State land tenure

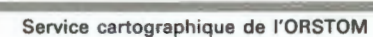
State land is rented on the coastal reserves as well as in more remote spots and fringe areas with the exception of the mining mas-sifs. The largest group of grazing-land is found in the countryside behind Koumac in the Ouégoa region extending to the North. On the East coast, rentals are proportionately fewer and more modest in their size, which is controlled by the importance given to coffee-growing and the scarcity of space available. In the far North, renting has become a fundamental element in land structure. Two kinds of renting systems existed jointly in New Caledonia after the beginning of colonization : these were the ordinary rental system with a precarious and non-binding tenure and the system of renting with a guarantee of future sale. The demarcation of extensive Penitentiary domain gave rise to a transitory system of administration from 1884 to 1897 in which precarious tenures were predominant. Feillet re-established rentals with guarantee of future sale in 1895, and they became the logical complement to the free land grants.

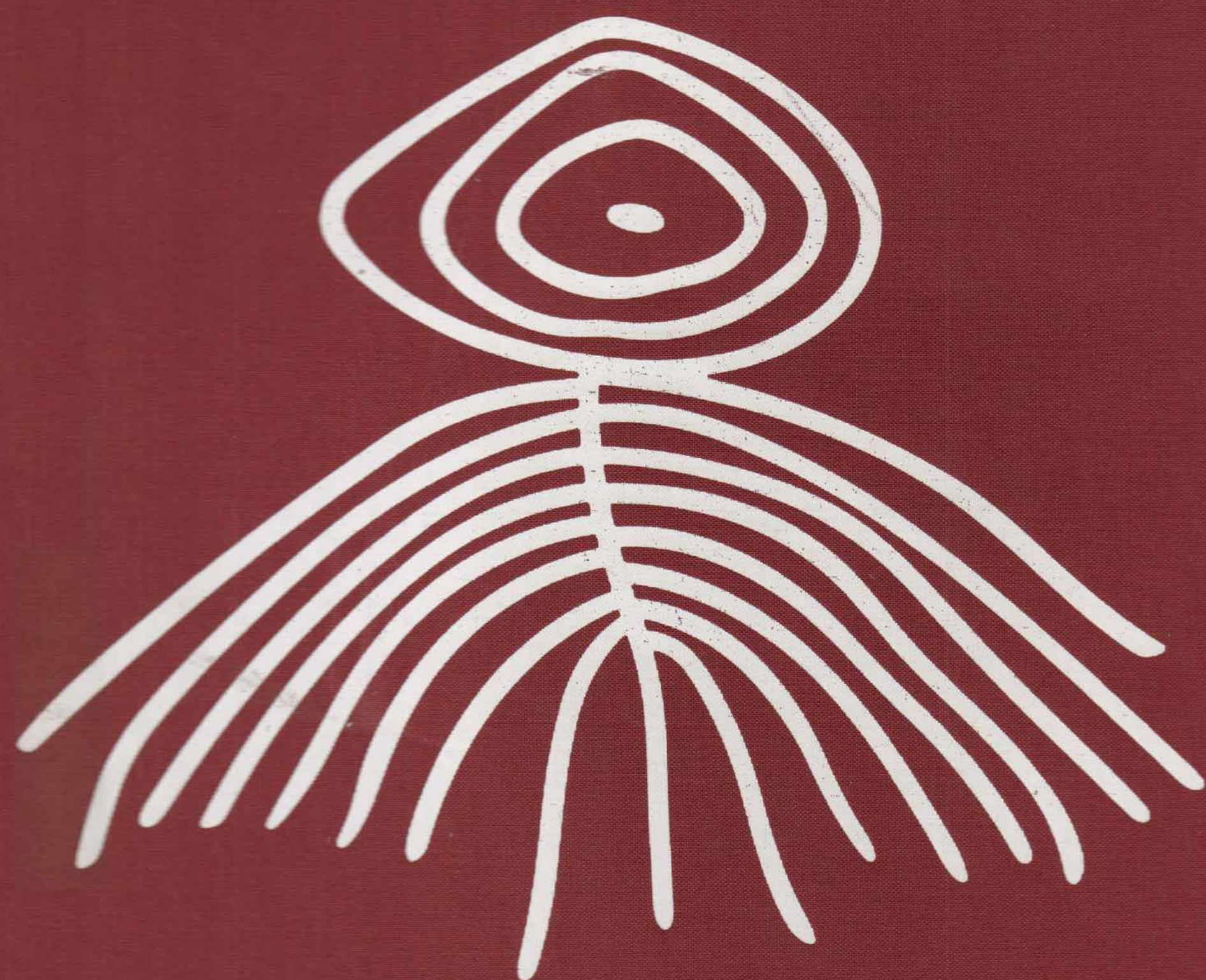
Ordinary rentals (precarious and revocable tenures, or leases) started at a very early date. The regulations dealing with them were introduced during the 1860's. Afterwards, this rental system was modified several times in order to stimulate land development.

During the 50's the move in favour of enlarging the reserves of the indigenous population, worked to the detriment of rentals. Since the beginning of the century, rentals with guarantee of future sale have been continuously on the decrease in favour of ordinary leases and especially precarious, revocable tenures. Contemporary rentals have become scarcer and reduced in size. They seem an anachronism in a country where scarcity of land throws into doubt the fundamental principle of their existence.

KEY

- 1 Private property (including conditional transfers)
- 2 State lands' rental (precarious and revocable or lease)
- 3 Grant of State land (free or subject to payment)
- 4 District name
- 5 District chief town or village.





ATLAS
de la
nouvelle
CALEDONIE
et
dépendances



© *ORSTOM* - 1981 - *RÉIMPRESSION 1983*

ISBN 2-7099-0601-5

Office de la Recherche Scientifique et Technique Outre-Mer

Direction générale : 24, rue Bayard, 75008 Paris - France

Service des Editions : 70-74, route d'Aulnay, 93140 Bondy - France

Centre de Nouméa : Boite Postale n° A 5, Nouméa Cédex - Nouvelle-Calédonie

rédaction de l'atlas

Direction scientifique

Alain HUETZ de LEMPS
Professeur de Géographie à l'Université de Bordeaux III

Michel LEGAND
Inspecteur Général de Recherches
Délégué Général de l'ORSTOM pour le Pacifique Sud

Gilles SAUTTER
Membre du Comité Technique de l'ORSTOM
Professeur de Géographie à l'Université de Paris I

Jean SEVERAC
Directeur Général adjoint honoraire de l'ORSTOM

Coordination générale

Gilles SAUTTER
Membre du Comité Technique de l'ORSTOM
Professeur de Géographie à l'Université de Paris I

Conseil scientifique permanent Conception - Réalisation

Benoît ANTHEAUME Géographe, ORSTOM
Jean COMBROUX Ingénieur cartographe, ORSTOM
Jean-Paul DUBOIS Géographe, ORSTOM
Jean-François DUPON Géographe, ORSTOM
Danielle LAIDET Cartographe-géographe, ORSTOM

Secrétariat scientifique

Jean-Paul DUCHEMIN Géographe, ORSTOM
André FRANQUEVILLE Géographe, ORSTOM

Auteurs

ANTHEAUME Benoît Géographe, ORSTOM
BAUDUIN Daniel Hydrologue, ORSTOM
BENSA Alban Ethnologue, Université de Paris V-CNRS
BEUSTES Pierre Service Topographique
BONNEMAISON Joël Géographe, ORSTOM
BOURRET Dominique Botaniste, ORSTOM
BRUEL Roland Vice-Recteur de Nouvelle-Calédonie
BRUNEL Jean-Pierre Hydrologue, ORSTOM
CHARPIN Max Médecin Général
DANDONNEAU Yves Océanographe, ORSTOM
DANIEL Jacques Géologue, ORSTOM
DEBENAY Jean-Pierre Professeur agrégé du second degré
DONGUY Jean-René Océanographe, ORSTOM

DOUMENGE Jean-Pierre Géographe, CEGET-CNRS
DUBOIS Jean-Paul Géographe, ORSTOM
DUGAS François Géologue, ORSTOM
DUPON Jean-François Géographe, ORSTOM
DUPONT Jacques Géologue, ORSTOM
FAGES Jean Géographe, ORSTOM
FARRUGIA Roland Médecin en chef
FAURE Jean-Luc Université Bordeaux III
FOURMANOIR Pierre Océanographe, ORSTOM
FRIMIGACCI Daniel Archéologue, ORSTOM-CNRS
GUIART Jean Ethnologue, Musée de l'Homme
HENIN Christian Océanographe, ORSTOM
ILTIS Jacques Géomorphologue, ORSTOM
ITIER Françoise Géographe, Université Bordeaux III

JAFFRE Tanguy Botaniste, ORSTOM
JEGAT Jean-Pierre Service des Mines
KOHLER Jean-Marie Sociologue, ORSTOM
LAPOUILLE André Géophysicien, ORSTOM
LATHAM Marc Pédologue, ORSTOM
LE GONIDEC Georges Médecin en chef
MAC KEE Hugh S. Botaniste, CNRS
MAGNIER Yves Océanographe, ORSTOM
MAITRE Jean-Pierre Archéologue, ORSTOM-CNRS
MISSEGUE François Géophysicien, ORSTOM
MORAT Philippe Botaniste, ORSTOM
PARIS Jean-Pierre Géologue, BRGM
PISIER Georges Société d'Etudes Historiques de Nouvelle-Calédonie

RECY Jacques Géologue, ORSTOM
RIVIERRE Jean-Claude Linguiste, CNRS
ROUGERIE Francis Océanographe, ORSTOM
ROUX Jean-Claude Géographe, ORSTOM
SAUSSOL Alain Géographe, Université Paul Valéry - Montpellier
SOMNY Jean-Marie Service de Législation et des Etudes
TALON Bernard Service des Mines
VEILLON Jean-Marie Botaniste, ORSTOM
ZELDINE Georges Médecin en chef

EQUIPE GEOLOGIE-GEOPHYSIQUE ORSTOM
SERVICE HYDROLOGIQUE ORSTOM
SERVICE METEOROLOGIQUE Nouvelle-Calédonie

Réalisation technique

Cartes

ARQUIER Michel
DANARD Michel **MEUNIER François**
DAUTELOUP Jean **PELLETIER Françoise**
GOULIN Daniel **PENVERN Yves**
HARDY Bernard **RIBERE Philippe**
LAMOLERE Philippe **ROUSSEAU Marie-Christine**
LE CORRE Marika **SALADIN Odette**
LE ROUGET Georges **SEGUIN Lucien**

Jean COMBROUX
Chef du Service Cartographique de l'ORSTOM

Danielle LAIDET
Cartographe-géographe, ORSTOM

Commentaires

DUPON Jean-François
RUINEAU Bernard

DAYDE Colette
DESARD Yolande
DEYBER Mireille
DUGNAS Edwina
FORREST Judith
HEBERT Josette