



The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Les informations fournies par les services agricoles sur la valeur des terres en France

M. Dumant

Citer ce document / Cite this document :

Dumant M. Les informations fournies par les services agricoles sur la valeur des terres en France. In: Économie rurale. N°23, 1955. pp. 35-38;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1955.1364>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1955_num_23_1_1364

Fichier pdf généré le 08/05/2018

LES INFORMATIONS FOURNIES PAR LES SERVICES AGRICOLES SUR LA VALEUR DES TERRES EN FRANCE

par M. DUMANT

Administrateur Civil au Ministère de l'Agriculture

Depuis 1946 le Ministre de l'Agriculture s'est efforcé de recueillir auprès des Directeurs des Services Agricoles des informations sur la valeur des terres en France. Chaque année, et surtout en 1950 et 1953, on s'est efforcé d'améliorer les méthodes initiales.

Si les résultats obtenus actuellement sont déjà satisfaisants, ils prêtent encore à certaines critiques et nous estimons qu'il est encore possible de les améliorer.

Pour étudier dans quel sens les améliorations pourraient être recherchées, il paraît nécessaire d'examiner successivement :

- I. — Le système actuel.
- II. — Ses résultats.
- III. — Les améliorations souhaitables.

I. — Le système actuel.

A) Quels renseignements sont demandés. —

Dans chaque département et principalement pour les années 1950 et 1953 on a demandé aux Directeurs des Services Agricoles de fournir les renseignements suivants (en 1951 et 1952 on s'est contenté d'informations moins détaillées) :

1° *Valeur dominante, minima et maxima* : dans chaque *région agricole* du département des *parcelles* pour les *catégories* de terres suivantes : Terres labourables, herbages, cultures maraîchères, cultures fruitières, vignes, bois.

2° Indication pour l'ensemble du département d'une *valeur moyenne* pour chaque catégorie de terre. Cette moyenne a peu de valeur en soi, mais elle peut être utilisée comme « indice », elle permet des comparaisons d'un département à un autre, elle sert à chiffrer l'importance de la hausse, ou de la baisse, au cours de plusieurs années dans le cadre des grandes régions naturelles. Elle facilite surtout des rapprochements avec les études qui ont été faites antérieurement, notamment par le Ministère des Finances entre 1850 et 1908. Enfin, elle paraît constituer un instrument de travail indispensable pour procéder à une évaluation de la valeur globale de la terre en France.

3° A ces renseignements statistiques on demandait d'ajouter des *commentaires détaillés* sur l'état du marché (rapport entre les offres et les demandes, évolution du marché et des prix au cours des dernières années, motifs de cette évolution, enfin rapport entre le prix des parcelles et celui des exploitations). On demandait également, pour l'année 1953, de donner à titre indicatif les prix relevés en 1953 pour quelques ventes d'*exploitations*, en précisant si elles étaient libres ou affermées.

B) Comment les renseignements ont été recueillis. — Dès 1950 nous avons invité les Directeurs des Services Agricoles à se mettre en rapport avec les organismes privés ou publics qui nous paraissent les mieux informés de la situation du marché des terres : Services régionaux du Crédit Foncier, Services de l'Enregistrement et des Domaines, notaires.

En fait, c'est surtout au cours de conversations avec les correspondants agricoles, les agriculteurs, les maires, les marchands de biens et aussi d'après les informations publiées dans certains journaux que les Directeurs des Services Agricoles ont pu se faire une certaine idée des prix pratiqués dans leur département.

C) La critique. — Cette méthode devait nous permettre, en principe, d'obtenir des renseignements assez objectifs et relativement homogènes. Cependant, on ne pouvait se contenter de les publier purement et simplement sans aucun contrôle. Nous disposions essentiellement de deux moyens de contrôle :

1° *Comparaison des moyennes départementales d'une même région et rapprochement avec certains critères.* Nous sommes partis de ce principe que la valeur moyenne des terres labourables dans un département devait être en relation — selon un rapport d'ailleurs extrêmement large — avec certains critères tels que les rendements moyens à l'hectare ou, mieux encore, la valeur brute à l'hectare de la production végétale obtenue sur les terres labourables, la valeur de la production animale, la valeur locative moyenne des terres labourables. Par ailleurs, on peut présumer que, dans une région groupant plusieurs

départements, la hausse depuis une année de base a dû être à peu près homogène dans tous les départements. Comme année de base nous avons pris l'année 1908 pour laquelle nous disposions de renseignements assez détaillés (enquêtes du Ministère de l'Agriculture et du Ministère des Finances).

En groupant les départements par grandes régions nous avons pu, par ce procédé, relever un certain nombre d'anomalies : par exemple, les résultats recueillis en 1952 dans quatre départements étaient les suivants :

DEPARTEMENTS	Valeur moyenne des terres labourables	Rendement moyen en blé (qx à l'ha)	Valeur brute de la production des terres labourables (1.000 F/ha)	Valeur locative moyenne (qx/ha)	Hausse 1908/1952
Loir-et-Cher	40	13	27	2	40
Charente	100	18	24	2,5	90
Charente-Maritime	55	18	30	2	35
Indre-et-Loire	80	22	30	2	80

Il y avait de fortes présomptions pour que les valeurs moyennes des terres labourables, retenues pour la Charente et l'Indre-et-Loire, aient été trop faibles alors que la moyenne de la Charente-Maritime était vraisemblablement trop élevée.

En fonction de ces critères, nous avons demandé aux Directeurs des Services Agricoles soit de modifier leurs évaluations, soit d'expliquer les raisons qui pouvaient expliquer les différences constatées entre leur département et les départements voisins. Cette méthode nous a permis d'obtenir, pour 1953, un certain nombre de rectifications.

2° *Recoupements avec des sources de renseignements autres que celles des Directions des Services Agricoles.* Parmi ces sources, on a retenu :

a) Les monographies, mais elles sont malheureusement assez rares, si l'on met à part celles qui ont été faites par les Directeurs des Services Agricoles eux-mêmes ;

b) Les informations provenant de conversations que nous avons pu avoir avec des particuliers ;

c) Et surtout les informations diffusées dans la presse (*La Vie Française*) et surtout dans un journal spécialisé *Les Affiches parisiennes* qui publie, malheureusement selon une périodicité assez irrégulière, les résultats des adjudications et de certaines ventes amiables de propriétés bâties et non bâties. Pour être utilisés avec fruit ces renseignements devraient faire l'objet d'un travail de dépouillement assez long et ils ne présentent une certaine valeur que dans la mesure où ils sont suffisamment nombreux.

Ces recoupements nous ont tout de même amené, dans certains cas, à rectifier les chiffres donnés par les Directeurs des Services Agricoles, mais nous avons toujours agi avec une grande prudence considérant qu'ils répondaient à des cas particuliers qu'on ne pouvait extrapoler à l'ensemble d'un département.

Telle est la méthode qui, après une période de rodage de quelques années, a été utilisée, principalement en 1953, pour recueillir les renseignements qui ont été publiés dans la Revue du Ministère de l'Agriculture.

Il importe maintenant de voir quelle est la valeur des résultats obtenus.

II. — Les résultats.

Les résultats obtenus depuis 1948 doivent être considérés à deux points de vue :

A) En valeur relative : les renseignements ayant été fournis, depuis 1948, chaque année par la même personne : le Directeur des Services Agricoles, même si l'on admet que les chiffres retenus sont systématiquement trop faibles ou trop élevés, on doit reconnaître que les tendances qu'ils expriment, c'est-à-dire hausse ou baisse depuis 1948, sont exactes et que, par ailleurs, ils donnent une idée exacte de la valeur relative des terres d'une région agricole à une autre, dans un même département.

B) En valeur absolue : si l'on se reporte aux informations que nous avons publiées dans la Revue du Ministère de l'Agriculture (N° 96-97 août/septembre 1954) on remarque que, malgré les rectifications apportées aux données initiales des Directeurs des Services Agricoles, certaines évaluations paraissent encore trop faibles ou trop élevées si on les rapproche des critères dont nous avons parlé précédemment (rendements, valeur locative, etc...) ou si on les compare à celles des départements voisins : c'est ainsi que les valeurs moyennes des terres labourables retenues pour la Seine-et-Oise (150.000 F), l'Aisne (150.000 F), l'Yonne (70.000 F), l'Indre-et-Loire (80.000 F), paraissent faibles ; en

revanche, celles de l'Oise (230.000 F), la Corrèze (110.000 F), l'Indre (90.000 F), les Hautes-Alpes (120.000 F) paraissent trop élevées.

* Les écarts avec ce qui nous semblerait devoir être une moyenne plus normale dépassant rarement 20 %, par ailleurs, s'ils affectent au maximum une vingtaine de départements, ils se compensent pour la France entière de sorte que nous pouvons considérer les résultats d'ensemble comme valables. Cependant, il paraît encore possible d'améliorer les résultats obtenus.

III. — Comment améliorer les résultats.

A) La méthode :

La méthode paraît à peu près satisfaisante : elle pousse le souci de la précision beaucoup plus loin que les méthodes utilisées précédemment tant par les Ministères des Finances et de l'Agriculture que par d'autres organismes tel que le Crédit Foncier qui recherchaient seulement des moyennes régionales ou départementales ou des renseignements isolés.

Il reste cependant deux points sur lesquels la précision pourrait être poussée plus loin : *les herbages*, en distinguant herbages et prés naturels d'une part, pacages et pâturages d'autre part, et *les bois* : pour les bois les renseignements obtenus à l'échelon départemental sont à peu près sans valeur : les ventes de terrains boisés sont très rares, d'autre part la valeur d'un terrain boisé dépend de sa nature (feuillus ou résineux, futaie, taillis) et de son âge ; il est extrêmement difficile d'extrapoler les cas particuliers et nous pensons qu'il conviendrait de laisser à

l'Administration des Eaux-et-Forêts le soin de rechercher une méthode satisfaisante pour évaluer dans chaque région agricole la valeur des terrains boisés.

B) L'application de la méthode :

Dans la mesure où, à partir de quelques renseignements épars, il s'agit de fixer des moyennes représentatives de l'ensemble d'une région ou d'un département, nous pensons que le Directeur des Services Agricoles est une des personnes les plus qualifiées pour procéder à cette extrapolation. Mais comme n'importe quel fonctionnaire, il est influencé, de façon plus ou moins consciente, par des considérations personnelles et professionnelles : par exemple la crainte de voir les renseignements utilisés par le fisc l'amènera à retenir des évaluations inférieures à la réalité, au contraire la crainte de sous-estimer la valeur économique d'une région l'incitera à majorer les données qu'il a recueillies.

Pour rectifier cette cause d'inexactitude il semble que, au moins pour les départements où les estimations paraissent systématiquement sous-évaluées ou surévaluées, on pourrait recouper les évaluations des Directeurs des Services Agricoles avec d'autres sources d'information : Chambres d'Agriculture, Crédit foncier, notaires, Services départementaux de certaines administrations, C.N.C.A. Domaines...

En conclusion, le meilleur moyen d'améliorer la valeur des renseignements actuellement recueillis serait de provoquer des observations critiques de la part des administrations locales et des personnes compétentes. La Société d'Economie Rurale semble particulièrement qualifiée pour indiquer les personnes qui, en présentant des observations sur les résultats publiés pour l'année 1953, pourraient permettre d'améliorer la valeur de notre documentation.

DISCUSSION

M. Cramois, président. — Quand on lit les très intéressants travaux de M. Dumant, chacun a tendance à regarder les chiffres obtenus pour les régions qu'il connaît personnellement. Il m'a semblé que les prix indiqués étaient plutôt modérés.

M. Dumont. — C'est aussi mon impression d'ensemble. Les maxima paraissent tous assez faibles et parfois, comme en Haute-Marne, le minimum indiqué paraît trop élevé. Il semble que les chiffres dépendent beaucoup de l'état d'esprit avec lequel a répondu le Directeur des Services agricoles. Certains D.S.A. ne voulaient pas inquiéter les agriculteurs.

M. Riedel. — Il faut tenir compte du fait que, dans certaines régions, les ventes sont rares et les ventes aux enchères rarissimes. On ne peut donc se servir de ces chiffres pour estimer l'ensemble des propriétés dont la plupart ne se transmettent qu'à l'intérieur de la famille.

M. Rolland. — Dans l'enquête à laquelle il nous a été demandé de participer, nous n'avons pas cherché à indiquer des valeurs extrêmes et cela ne nous était pas demandé. Les cas extrêmes n'ont que peu de signification économique.

M. Dumant. — Nous avons spécifié, dans notre enquête, que par minimum nous entendions la valeur normale pour les terres les plus pauvres de la région et par maxima la valeur normale des terres les plus riches. Ces définitions excluent les chiffres spéculatifs ou aporaux.

M. Malassis. — Ici, il s'agit de valeurs « dominantes » et non de valeurs « moyennes ».

Pourrait-on, à l'avenir, préciser les valeurs en distinguant les dimensions des parcelles ou des exploitations mises en vente ? Il serait utile d'étudier la relation entre les chiffres obtenus et la pression démographique.

M. Legendre. — M. Malassis vient de soulever le problème de la pression démographique. En matière de main-d'œuvre agricole *salariée*, l'un des éléments permettant de se faire une idée de la situation de cette main-d'œuvre au point de vue de l'emploi résulte du niveau des salaires réels. Pour apprécier le degré de tension du marché des offres et demandes d'exploitations et, par conséquent, dans une certaine mesure, la pression démographique de population active agricole *non salariée*, on peut envisager notamment deux facteurs :

1° Le prix des baux et les comparaisons qui peuvent être faites entre deux régions pour des terres de rentabilité sensiblement équivalente ; il faut se rappeler toutefois que par sa référence aux baux pratiqués en 1938, le statut du fermage a en quelque sorte légalisé les inégalités qui résultaient à cette époque de situations locales de surpeuplement agricole ;

2° Le prix des terres pour des parcelles comparables situées dans des régions différentes au point de vue du peuplement.

Si des études comparatives pouvaient être faites sur ces deux points, elles constitueraient une source de documentation précieuse, permettant notamment de repenser et de modifier, le cas échéant, la classification du territoire en régions de départ, mixtes, d'accueil, ou à aménager aux fins d'accueil, classification qui a été faite pour l'application de la politique des migrations rurales.

M. Chombart de Lauwe. — Il me semble que l'on pourrait utiliser avec profit les rapports établis par l'inspection du

Crédit Foncier, ainsi que les travaux exécutés tous les ans par l'administration de l'Enregistrement.

M. Gontan. — Il me semble utile de considérer comme valable ce qui existe et de poursuivre les études dans un double sens :

1° Analyse statistique, en considérant comme permanente l'enquête auprès des correspondants agricoles et en utilisant au besoin les élèves des écoles d'agriculture ;

2° Analyse dynamique, en étudiant et mesurant si possible les phénomènes déterminants (mesures de corrélation, élasticité des facteurs du marché) et en dépassant le seul facteur population pour aborder les éléments de conjoncture.

M. Cramois. — En conclusion, il semble qu'il faille féliciter M. Dumant pour les études qui ont été entreprises et qui pourront probablement être perfectionnées grâce à l'échange de vues qui vient d'avoir lieu. Depuis 1950 nous avons une monnaie à peu près stable ; cela doit nous conduire à développer des enquêtes précises sur les prix et leurs variations.