



**AgEcon** SEARCH

RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*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](mailto: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.*

## Rente foncière et revenus dans le modèle capitaliste de croissance

Monsieur Gilbert Rullière

---

**Citer ce document / Cite this document :**

Rullière Gilbert. Rente foncière et revenus dans le modèle capitaliste de croissance. In: Économie rurale. N°65, 1965. pp. 3-16;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1965.1897>

[https://www.persee.fr/doc/ecoru\\_0013-0559\\_1965\\_num\\_65\\_1\\_1897](https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1965_num_65_1_1897)

---

Fichier pdf généré le 08/05/2018

## Résumé

L'histoire de la pensée économique connue de très nombreuses discussions au sujet de la rente foncière. Au XX<sup>ème</sup> siècle, la plupart des auteurs considèrent cette rente comme négligeable, parce qu'elle ne représente qu'une fraction minimale du revenu national. Cette baisse de la rente foncière est attribuée à l'intensification générale de la production et à une moindre utilisation du facteur terre.

Cependant, l'observation récente d'un mouvement général de hausse des prix des terres, et surtout l'accroissement des usages non agricoles de la terre, incitent à s'interroger sur la validité de cette analyse. L'ampleur contemporaine de ces deux phénomènes conduit à remettre en question les données de l'analyse. En effet, les thèses relatives au déclin du rôle de la terre et de sa rémunération dans la croissance ignorent la place prise par les usages non agricoles.

Ce mouvement est-il durable, quelles sont ses conséquences quant au niveau et au partage de la rente foncière? Incontestablement, l'analyse est devenue plus complexe : ces emprises extérieures compliquent la tâche: des agriculteurs (dont les exploitations sont souvent, désorganisées) d'un autre côté, à la suite de l'apparition de nouveaux comportements, l'analyse de la rente foncière doit être complétée par celle des plus-values du capital.

## Abstract

The history of economic theory has dealt with many discussions on land rent, In the twentieth century most authors have considered it negligible because it accounts for only a small fraction of the national income. This decline of the land rent is ascribed. to the general production intensification and a less important use of land.

However, recent observations of a general increase of land values and especially the increase of non farm use of land arise the question as to the Validity of this analysis. The importance of these two phenomena at the present time leads to call the data of the analysis into question again. As a matter of fact the theses on the declining rôle of land and its return in the economic growth do not take into consideration the part taken up by nonfarm uses.

Is this price increase going to last ? Which are its impacts on the level and the distribution of the land rent ? The analysis has undoubtedly become more complex : these outside acquisitions complicate the work of the farmers (whose farms are often disorganized) on the other hand as a result of new kinds of economic behavior, the analysis of the land rent should' be completed by that of increment values on capital.

# RENTE FONCIERE ET REVENUS

## DANS LE MODELE CAPITALISTE DE CROISSANCE \*

par Gilbert RULLIERE

Maitre de Recherches au C.N.R.S.

L'histoire de la pensée économique a connu de très nombreuses discussions au sujet de la rente foncière. Au XX<sup>m</sup> siècle, la plupart des auteurs considèrent cette rente comme négligeable, parce qu'elle ne représente qu'une fraction minime du revenu national. Cette baisse de la rente foncière est attribuée à l'intensification générale de la production et à une moindre utilisation du facteur terre.

Cependant, l'observation récente d'un mouvement général de hausse des prix des terres, et surtout l'accroissement des usages non agricoles de la terre, incitent à s'interroger sur la validité de cette analyse. L'ampleur contemporaine de ces deux phénomènes conduit à remettre en question les données de l'analyse. En effet, les thèses relatives au déclin du rôle de la terre et de sa rémunération dans la croissance ignorent la place prise par les usages non agricoles.

Ce mouvement est-il durable, quelles sont ses conséquences quant au niveau et au partage de la rente foncière? Incontestablement, l'analyse est devenue plus complexe : ces emprises extérieures compliquent la tâche des agriculteurs (dont les exploitations sont souvent désorganisées); d'un autre côté, à la suite de l'apparition de nouveaux comportements, l'analyse de la rente foncière doit être complétée par celle des plus-values du capital.

### LAND RENT AND INCOME IN THE CAPITALISTIC GROWTH MODEL

*The history of economic theory has dealt with many discussions on land rent. In the twentieth century most authors have considered it negligible because it accounts for only a small fraction of the national income. This decline of the land rent is ascribed to the general production intensification and a less important use of land.*

*However, recent observations of a general increase of land values and especially the increase of no farm use of land arise the question as to the validity of this analysis. The importance of these two phenomena at the present time leads to call the data of the analysis into question again. As a matter of fact, the theses on the declining rôle of land and its return in the economic growth do not take into consideration the part taken up by nonfarm uses.*

*Is this price increase going to last ? Which are its impacts on the level and the distribution of the land rent ? The analysis has undubitably become more complex : these outside acquisitions complicate the work of the farmers (whose farms are often disorganized) ; on the other hand, as a result of new kinds of economic behavior, the analysis of the land rent should be completed by that of increment values on capital.*

\* Nous tenons ici à remercier vivement M. René Plantier, assistant à la Faculté de Droit et de Sciences économiques de Lyon, pour la part qu'il a prise dans la construction et la critique des idées émises dans cet article. Plus particulièrement, l'introduction doit beaucoup à une note préparée par ses soins ; en outre, le texte a été enrichi grâce aux nombreuses discussions que nous avons eues avec lui.

Il est paradoxal de vouloir analyser aujourd'hui la rente foncière et les revenus dans le modèle capitaliste de croissance, alors que d'une part tout sem-

ble avoir été dit sur ce sujet dans l'histoire de la pensée économique, et que, d'un autre côté, la théorie contemporaine la néglige.

### La notion de rente foncière

La notion de rente foncière a suscité de très nombreuses discussions, surtout à partir du 19<sup>e</sup> siècle avec les travaux des classiques, car elle se rapportait au principal facteur de production des économies du 19<sup>e</sup> siècle. D'autre part, il pesait sur elle une lourde ambiguïté.

De très nombreuses controverses en sont nées : par exemple, discussion entre Ricardo et Malthus ; critiques adressées par Carey, Bastiat, au schéma ricardien ; propositions de H. George relatives à la nationalisation du sol ; remarques de Walras sur la valeur sociale du sol ; analyse de Chamberlin concernant les différences entre la rente urbaine et la rente de la terre agricole (cette dernière n'étant qu'en partie expliquée par l'influence de la localisation)...

Cette ambiguïté tient essentiellement à la séparation, qu'on peut qualifier de regrettable, entre les phénomènes de production et ceux de répartition. Plus précisément, si on veut définir ce revenu particulier qu'est la rente du sol, il faut s'appuyer sur le fait — en tout premier lieu — que la terre doit être considérée comme un facteur de production. Il devient alors possible d'éclairer l'analyse du revenu (ou flux) par celle du capital (ou stock) et cela en toute réciprocité. Or, la terre se présente comme un facteur de production complexe pour diverses raisons :

— d'abord sa fertilité naturelle et acquise (à travers le travail de l'homme). On parle alors de *rente de fertilité*.

— ensuite sa situation ou sa localisation ; il s'agit là d'une qualité non pas intrinsèque, mais liée à l'environnement économique, comme l'ont souligné A. Marshall et E. Chamberlin (1) ; ces auteurs ont insisté sur le rôle des possibilités d'accès ou accessibilité, de la situation par rapport au marché fournisseur de débouchés... Pour caractériser l'influence de ces différents éléments, on parle de *rente de situation*.

— la théorie contemporaine (2) a introduit la notion de *rente d'intensité* pour marquer l'influence variable de « doses successives de capital et de tra-

vail », hypothèse déjà envisagée par Ricardo. Indirectement, cela revient à reconnaître l'influence possible du comportement différent et inégal des entrepreneurs dans la formation du prix de la terre et de la rente. Ne vaudrait-il pas mieux, d'ailleurs, parler de « *rente de compétence* », dans la mesure où s'accroît l'influence du comportement des entrepreneurs dans l'utilisation du sol.

Ces trois éléments permettent de dégager une seconde caractéristique fondamentale de la terre en tant que facteur de production : c'est un bien essentiellement hétérogène et varié. Aussi, serait-il plus juste de parler des terres et non de la terre (ou encore, du marché des terres plutôt que du marché de la terre).

Enfin, conséquence de la complexité du facteur de production et de l'hétérogénéité du bien, la terre est un facteur rare, ce qui soulève le problème de l'inélasticité de son offre. Cependant, en fonction des remarques contemporaines (l'inélasticité pouvant être corrigée par l'application de techniques d'intensification), il vaut mieux souligner la rareté relative d'une terre par rapport à d'autres terres ; en effet, chaque terre, lorsqu'elle est utilisée, se différencie des autres par une certaine fertilité et une certaine localisation, voire par certaines possibilités d'intensification.

Ces quelques remarques doivent pouvoir faciliter la définition du revenu foncier. On emploiera ce terme de préférence à celui de rente foncière en raison de la terminologie confuse qui oppose les auteurs et obscurcit l'analyse de la rente foncière et des fermages.

Sans prétendre vouloir en quelques mots relancer ou régler définitivement un débat qui, au 19<sup>e</sup> siècle, a alimenté une abondante littérature, on essaiera de l'éclairer en faisant appel à la distinction bien admise entre répartition fonctionnelle et répartition personnelle.

### La répartition fonctionnelle

Du point de vue de la répartition fonctionnelle, la rente foncière peut être considérée comme le revenu imputable au facteur terre. On pourra évoquer la rente de fertilité (cas de l'analyse ricardienne), la rente de localisation (telle qu'elle est envisagée par les théoriciens de l'espace, de von Thünen à Isard) et la rente d'intensité (de Ricardo à von Randow). Dans ce cas, on accepte que la rente dépende direc-

(1) MARSHALL (A.). — Principles of Economics - 8<sup>th</sup> ed. London, The Macmillan Co 1925, p. 441. — CHAMBERLIN (Edward) : The Theory of Monopolistic Competition, Cambridge Harvard University Press 1933, p. 200.

(2) Voir à cet égard l'exposé du Dr von Randow : la formation des prix de vente et de location du sol en Allemagne.

tement des qualités de la terre. Alors qu'on peut proposer d'établir une hiérarchie des terres (depuis les meilleures terres jusqu'aux terres marginales), on peut également classer les terres les unes par rapport aux autres en fonction de la rente ; on parlera alors de *rentes différentielles*.

Dans ces conditions, pour telle terre, parcelle ou exploitation, la rente foncière peut être définie comme l'expression en valeur d'un avantage relatif résultant de divers éléments constitutifs du facteur terre (notamment sa localisation, sa fertilité et ses possibilités d'intensification). Dans la mesure où les qualités d'une terre peuvent être appréciées et font l'objet d'un calcul ex-ante relatif aux usages possibles de cette terre, on parlera d'une *rente d'opportunité*.

### La répartition personnelle

Du point de vue de la répartition personnelle, il serait préférable de substituer le terme de *fermage* à celui de rente.

Les fermages constituent la rémunération des propriétaires fonciers lorsque ceux-ci louent ou prêtent une parcelle, une exploitation. Le fermage désigne alors un paiement périodique et effectif parfois calculé (dans les exploitations tenant une comptabilité), intervenant entre le propriétaire et le fermier. Il peut représenter une fraction ou la totalité de la rente foncière (en tant que revenu de facteur), voire même une valeur supérieure à cette dernière. En d'autres termes, la somme effective versée par le fermier au propriétaire correspond non seulement au rapport de négociation des deux parties en présence, mais aussi au degré de concurrence régnant entre les preneurs. Une telle valeur présente un caractère contingent évident, fonction du caractère dominant de l'une ou l'autre des deux parties, de la situation économique du moment, de la pression démographique, de la politique économique générale...

### La théorie des surplus

Au regard des controverses passées, dont le caractère passionné étonne les contemporains, les discussions actuelles sur la rente foncière, au contraire, ne brillent guère par leur éclat. La plupart des auteurs (comme R. Barre, dans le tome II de son Manuel d'économie politique) traitent la rente foncière comme le cas originel mais particulier d'une situation plus générale, définie par la théorie des surplus. Elle devient une illustration parmi d'autres de l'existence des rentes (ou surplus) économiques qui peuvent échoir à tous les facteurs de produc-

tion. De même, dans les modèles de comptabilité nationale, on est surpris de constater que la rente foncière ne fait pas l'objet d'une rubrique à part ; elle est incluse dans une rubrique insignifiante (de quelques lignes), celle de louages divers et fermages. De son côté, T.W. Schultz, lorsqu'il s'interroge sur le sort actuel de la terre et de la rente dans l'analyse économique, déplore que ceux qui élaborent des modèles de croissance omettent complètement la terre ; par exemple, le célèbre modèle de Domar-Harrod néglige terre et rente.

La responsabilité de cette omission incombe surtout à la croissance économique. Depuis les travaux pionniers de Schultz et de Latil, il est convenu que la terre voit son importance décliner, parce que dans les économies avancées comme celles des Etats-Unis, de la Grande-Bretagne et de la France, le revenu tiré de son exploitation diminue ; plus précisément, la part des propriétaires baisse, et la rente foncière ne représente plus qu'une *fraction négligeable du revenu national* ; ainsi pour les Etats-Unis, elle est passée de 3,2 % en 1910-1914, à 0,6 % en 1955-1957. D'autres travaux (ceux de Denman, Ward, Stewart) confirment ces résultats pour d'autres pays.

### Le déclin de l'agriculture

Une telle baisse est l'expression brutale du déclin de l'agriculture dans une économie en croissance. Plus précisément, cette baisse de la rente foncière est attribuée à deux causes : l'intensification générale de la production conduit à utiliser davantage de matériel et d'engrais ; d'autre part, la production requiert de moins en moins de terre (cas limite : la production avicole).

Cependant, l'observation récente d'un mouvement général de hausse du prix des terres, et surtout l'accroissement considérable des usages non agricoles de la terre, incitent à s'interroger sur la validité de cette analyse. L'ampleur contemporaine de ces deux phénomènes (hausse des prix, usages non agricoles de la terre) remet en question les données de l'analyse. En effet, les thèses relatives au déclin du rôle de la terre et de sa rémunération dans la croissance économique ignorent, en grande partie involontairement car l'importance de ce phénomène est récente, la place prise par les usages non agricoles. Pratiquement, la théorie classique raisonnait sur un volume à peu près constant de terres. Maintenant, il en est autrement, les affectations non agricoles augmentent d'année en année : ce mouvement risque-t-il d'être durable ? Quelles conséquences entraîne-t-il sur le niveau et le partage de la rente foncière ?

## LES REPERCUSSIONS DE L'ACCROISSEMENT DES EMPLOIS NON AGRICOLES DE LA TERRE

La théorie classique raisonnait en l'absence de concurrence d'usages non agricoles de la terre. Pour elle, la terre connaissait surtout une vocation agricole. Il existait en quelque sorte un cloisonnement entre les deux marchés, et une absence d'action du marché non agricole des terres sur leur valeur, en raison de l'insignifiance reconnue des empiétements non agricoles. Les classiques rompaient avec la tradition des physiocrates, qui s'étaient élevés contre l'inutilité de parcs attachés aux châteaux, par exemple.

Cette fixité de l'offre de terres devait fonder l'analyse célèbre par ses conclusions, à savoir que la moindre progression de l'offre de denrées alimentaires freinait la croissance économique.

Or, la croissance économique tend de plus en plus à se marquer par une multiplication sans précédent des usages non agricoles, exerçant ainsi une influence directe sur le volume des terres disponibles pour l'agriculteur.

### *L'ampleur de la concurrence des emplois non agricoles*

Il ne semble pas exister en France de statistique permettant d'apprécier l'importance de ce phénomène. Pour en avoir une première idée, il faut se tourner vers l'étranger. Ainsi, certaines études aux Etats-Unis, préfigurant une évolution ou un modèle qui atteindra la France dans quelques années, prévoient pour la période 1950-2000 un gonflement considérable des usages urbains ou industriels de la terre par rapport aux autres usages.

#### **Quelques statistiques dans le monde**

Une première enquête souligne qu'aux Etats-Unis depuis 1945, 470.000 acres de terres labourables et non labourables ont été enlevées chaque année à l'agriculture par l'urbanisation (sous la forme de routes, d'aéroports, d'usages résidentiels, commerciaux et publics). D'autres (3) avancent le chiffre de 831.000 acres par an pour la période 1945-1959. De plus, comme le font remarquer les uns et les autres, un élément d'incertitude est introduit dans ces statistiques par le fait de tenir compte des résidences rurales secondaires, toutes les terres enlevées par les usages urbains ne convenant pas toujours aux cultu-

res. Enfin, ce chiffre exclut les surfaces enlevées par les réservoirs et les barrages, sous prétexte que ceux-ci utilisent des terres de qualité inférieure, éloignées de centres urbains. Ce chiffre annuel représente 0,1 % de la surface actuellement disponible (409 millions d'acres selon les statistiques du recensement de l'agriculture de 1950). Au total, 43,1 millions d'acres sont consacrés en 1960 aux usages non agricoles, soit environ 11 % de la surface disponible. De plus, dans certaines régions, notamment en Californie, le phénomène d'emprise urbaine présente une certaine gravité, l'urbanisation absorbant surtout les meilleures terres.

En Grande-Bretagne, on observe un mouvement analogue, mais d'ampleur accrue ; de 1900 à 1950, la réduction des surfaces destinées à l'agriculture s'élève à 7 %. De 1950 à 1970, il est prévu une accélération du mouvement : l'agriculture enregistrerait une perte de 500.000 à 700.000 acres, importante si on tient compte de la superficie du pays.

Enfin, aux Pays-Bas, le problème a été soulevé en raison de l'exiguïté du territoire. La croissance démographique, l'industrialisation et les besoins de loisir obligent à conquérir des territoires sur la mer.

Quant à l'avenir, les experts américains (Clawson, Held and Stoddart) estiment que le mouvement se poursuivra ; leurs prévisions s'établissent ainsi :

---

(3) RAUP (P.M.). — Economic Development and Land Use. — Journal of Farm Economics, décembre 1957, p. 1.556.

TABLEAU. — *Utilisation de la terre aux Etats-Unis (non compris Hawaï et Alaska) de 1900 à 1950 et projections pour 1980-2000 (en millions d'acres)*

Usage de la terre	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1980	2000	Variations (4)	Pourcentage de variations	Estimation de la tendance
										%	
Usages urbains .....	6	7	10	12	13	17	30	41	+ 24	+ 141	très haut
Loisirs .....	5	9	12	15	41	46	72	95	+ 4	+ 107	haut
Agriculture .....	449	488	538	531	511	523	503	503	— 20	— 4	bas
Forêt .....	525	512	500	495	488	484	475	455	— 29	— 6	haut
Pâturage .....	808	775	730	735	740	700	700	680	— 20	— 3	haut
Transports .....	17	19	23	24	24	25	28	30	+ 5	+ 20	haut
Réservoirs .....	●	1	2	3	7	10	15	20	+ 10	+ 100	haut
Parcs naturels .....	●	●	1	1	12	14	18	20	+ 6	+ 43	modéré
Mines, déserts, sommets de montagnes .....	94	93	88	88	68	85	63	60	— 25	— 29	faible
Total .....	1904	1904	1904	1904	1904	1904	1904	1904			

(4) En millions d'acres entre 1950 et 2000.

### Nature et motivations

Cette extension des usages non agricoles semble être en relation directe avec la croissance économique, qui concourt soit à créer des demandes nouvelles de terre, soit à provoquer l'achat des terres à des fins diverses.

### La croissance économique suscite d'abord une demande accrue de terres

Ceci résulte de la satisfaction de besoins tout-à-fait nouveaux.

Cet accroissement de la demande provient d'abord d'une *extension des emprises industrielles et commerciales* ainsi que des *lotissements résidentiels* (5) : autrefois insignifiants (surtout en raison du type d'habitat adopté) ils ont pris une ampleur considérable. Le plus souvent, ces emprises non agricoles atteignent surtout les terres de meilleure qualité et cela précisément parce qu'elles constituent des zones

de contact avec le secteur urbain. Cela tient à l'interdépendance des activités agricoles et industrielles : l'agriculture s'intensifie au contact de l'industrie ; les meilleures terres sont les premières touchées par le processus d'ensemble.

Cela souligne également le caractère intransférable de la terre. Le marché foncier ne correspond pas au marché d'une marchandise parfaitement fluide. L'offre et la demande ne s'ajustent pas à l'échelle d'une grande région, il s'agit le plus souvent d'une juxtaposition de transactions très différenciées dans l'espace géographique ; certaines régions feront l'objet d'une intense demande extra-agricole, alors que d'autres seront dédaignées parce que trop éloignées des zones industrielles en expansion.

Les mêmes remarques sont valables au sujet de tous les lotissements commerciaux ou résidentiels, résultant de la croissance urbaine et de la dispersion de l'habitat provoqué par l'usage de plus en plus répandu de l'automobile. Cette dispersion de l'habitat ajoute des demandes supplémentaires de locaux commerciaux et d'aires de stationnement annexes aux centres commerciaux, églises, aéroports, sans compter les routes et autoroutes.

(5) Négligeons les emprises de l'armée.

De plus, des tendances nouvelles se manifestent : terrains de golf, espaces verts entourant les écoles, lycées, universités... Ce mouvement risque d'ailleurs d'être accentué selon la conception de l'habitat adopté (soit en hauteur, soit en surface et individualisé). D'une façon générale, la densité accrue de population provoque l'élévation du prix de la terre plus que ses qualités intrinsèques. Dans l'ensemble, bien que ce mouvement n'intéresse que des surfaces relativement restreintes par rapport à la totalité des terres cultivables, ses répercussions sur le marché de la propriété foncière agricole sont très sensibles : les prix des terres agricoles tendent à s'aligner sur ceux des terrains à bâtir, la hausse se transmet de proche en proche. En outre, l'inorganisation du processus d'accaparement et l'absence de prévision concernant les zones atteintes engendrent la spéculation, phénomène bien connu en France.

### **Autres besoins : la forêt**

Le souci de satisfaire certaines nécessités particulières suscitées par la croissance économique, conduit à mettre en place des programmes de développement de ressources nouvelles, qui distraient des terres jusqu'alors consacrées à l'activité agricole. Ainsi, aux Etats-Unis, l'évaluation et la projection de besoins en pâte à papier ont incité le département de l'agriculture à mettre en œuvre un programme de reforestation pour répondre à ces besoins nouveaux. Le problème se pose également en France.

### **Le relèvement des revenus**

La croissance économique se traduit par un relèvement des revenus dont une partie est consacrée à des achats de terrains (parfois annexés à des habitations secondaires). Cette tendance se conjugue avec la pression exercée par les individus pour obtenir des espaces réservés aux loisirs.

De plus en plus, on découvre des usages fonciers dont l'élasticité (prix et revenus) est élevée, alors que celle des utilisations agricoles est faible.

### **Les achats de prestige**

Ils sont surtout le fait d'entreprises industrielles ou commerciales, acquérant par exemple des domaines vinicoles sans regarder au prix ni même au revenu obtenu. De tels achats portent témoignage de la différence des échelles de valeurs entre usages agricoles et non agricoles.

### **Les achats de sécurité**

Ils représentent le placement de liquidités abondantes appartenant à certaines catégories sociales (professions libérales par exemple) cherchant à se prémunir contre l'inflation. Ces achats soulignent que la terre n'est pas seulement un instrument de tra-

vail pour l'agriculture, mais aussi un objet de possession, une occasion de revenus complémentaires pour d'autres catégories sociales. Cette demande disparaîtrait-elle si de nouvelles formules (sociétaires et capitalistes) d'organisation de la production agricole étaient appliquées, assurant par là même un flux, constant et régularisé dans le temps, de rémunérations relativement plus élevées ? Encore faudrait-il que les acheteurs éventuels de terre renoncent spontanément au désir d'acquérir des biens fonciers pour des motifs autres qu'économiques. En d'autres termes, l'attrait d'un gain relativement élevé et constant dans le temps suffirait-il à décourager les acquéreurs animés par d'autres motivations peut-être plus impérieuses ? En effet, la terre, dans une économie de haute croissance, semble de plus en plus recherchée non pour le gain qu'elle peut procurer, mais plutôt pour les satisfactions extra-économiques qu'elle apporte.

### **Les achats de spéculation**

Ils se présentent sous deux formes.

D'une part, des parcelles disponibles, voire des exploitations, sont reprises en faire-valoir direct avec culture extensive par des personnes étrangères à l'agriculture : celles-ci désirent disposer d'espaces et de nourriture pour des bêtes qu'elles détiennent passagèrement ou durablement. Cela vise évidemment les professionnels de la viande, soucieux d'intégrer une exploitation dans le circuit de commercialisation.

D'autre part, l'extension de la ceinture résidentielle ou industrielle des villes se prête aussi à la spéculation. Quand un usage résidentiel est anticipé, les acheteurs acquèrent des terres en prévision de la hausse future. Bien souvent ces mouvements d'achats se combinent avec une connaissance plus ou moins parfaite des plans d'aménagement des grandes villes. Il se crée alors une ceinture désertique autour de ces grandes villes, les terres étant consacrées au seul usage de laisser « mûrir » une occasion réalisée quelques années auparavant. Ce processus de caractère transitoire marque déjà la plupart des grandes villes américaines et commence à s'observer en Europe occidentale. A terme, ces achats bloquent également l'évolution du marché foncier et poussent les propriétaires actuels à ne pas entreprendre d'investissement de modernisation ou de productivité, en dehors des investissements d'entretien. On assiste ainsi à une stérilisation de terres auparavant destinées à des usages agricoles, lorsque le processus d'urbanisation atteint des zones agricoles en contact avec des villes en plein essor.

### **Les loisirs et la détente**

Parallèlement à ces achats résultant d'un emploi de revenus en excès, beaucoup d'autres sont déci-

dés en vue de satisfaire les besoins de plus en plus intenses de loisirs ou de détente biologique (en compensation du surmenage provoqué par l'activité urbaine).

Ce besoin se manifeste sous de multiples formes, depuis l'achat individuel destiné à la résidence secondaire jusqu'aux achats massifs par des sociétés de capitaux prévoyant l'installation de zones réservées de loisirs, organisées sur une base industrielle.

D'une façon générale, l'accroissement de la population, l'amélioration du niveau de vie et la diminution de la durée du travail vont entraîner une augmentation de l'espace réservé aux loisirs. L'agriculture va donc entrer en compétition avec la demande de loisirs dans la lutte pour l'espace.

La commission « Loisirs de plein air », créée en 1963 par le Haut Comité des Sports et présidée par Paul-Émile Victor, a donné de précieuses indications sur l'aspect « foncier » du problème des loisirs. Elle s'est livrée à des calculs élémentaires, mais fort suggestifs : « il y a en France environ dix millions de ménages, il y en aura plus de quinze millions dans trente ans, chaque ménage pourrait disposer au maximum sur les 550.000 km<sup>2</sup> de la France, d'un peu plus de 4 hectares, soit un carré de 200 mètres sur 200 mètres, où il faudrait son appartement, sa maison de vacances, son coin de vacances... C'est dire qu'à partir du moment où l'on raisonne en fonction des droits de la masse et non de ceux d'une minorité privilégiée, on ne voit plus de solution dans la propriété individuelle des sites de loisirs mais seulement dans un droit temporaire d'occupation... On peut encore moins admettre les spéculations sur le plein air, qui risquent de pervertir à jamais une économie distributive des moyens de loisirs : achats massifs de kilomètres de côtes en Méditerranée par les sociétés d'investissements, colonisation des sites par les banques d'affaires, flambée des prix à l'achat du sol rendant impossible, même pour l'État ou ses organismes de crédit, des opérations de quelque envergure ».

### Une politique des sites

Dès maintenant, face à cette explosion des besoins de loisirs, une politique des sites touristiques doit être élaborée afin de limiter les emprises foncières. Des choix différents s'imposeront selon qu'on envisage les loisirs dans la cité (espaces verts), les loisirs aux abords de la cité (centres de vacances) et les loisirs de longue durée (sites de vacances).

Dans le cas des loisirs dans la cité, les espaces nécessaires devront être réservés quand on construira une nouvelle ville, et retrouvés dans les anciennes villes par démolition et reconstruction en hauteur ou à la périphérie. Dans le cas des loisirs aux abords de la cité, le problème devient déjà plus compliqué : en effet, les citadins souhaiteraient pouvoir, à moins de distance de chez soi, faire du cheval, du voilier,

se promener dans les bois, ne plus voir pendant quelques heures ni maison ni usine, ne plus entendre de voitures ; pouvoir planter une tente dans un endroit paisible ou louer un bungalow.

Il ne peut être question de proposer la multiplication des petites propriétés individuelles car, dans une civilisation de masse, cette solution reviendrait à recréer la ville à la campagne. La seule possibilité réside dans les *parcs de week-end* regroupant un ensemble de possibilités de repos et de sport, interdits aux voitures, comportant des terrains de camping et des maisons à louer, traversés par une rivière ou baignés de lacs, d'une superficie minimum de 70 à 100 hectares, permettant d'accueillir deux mille usagers environ. De telles réserves exigeraient, pour une région comme celle de Paris, l'équipement de 1.000 ou 2.000 parc (en tout 100.000 ou 150.000 ha), soit 10 % de la surface du district. D'un autre côté, c'est aux endroits où les gens habitent, c'est-à-dire dans les régions économiquement développées, qu'il faudra d'abord risquer des solutions audacieuses, même si celles-ci apparaissent très coûteuses.

En d'autres termes, il peut être plus raisonnable dans une optique de civilisation industrielle, de dépenser des centaines de millions pour équiper la baie de la Somme ou des parcs autour de Lille, Roubaix, Tourcoing, que d'aménager pour quelques dizaines de millions des lieux merveilleux sur les bords de la Méditerranée, qui facilitent des évasions une fois par an. Enfin, la prise en considération des loisirs de longue durée doit aboutir à créer des *régions de villégiature* avec une gamme d'équipements complets, à l'instar du projet Languedoc-Roussillon. A cet effet, la commission « Loisirs de plein air » estime que pour l'ensemble de la population française, il suffirait, en comptant une moyenne de cinq semaines de vacances étalées sur quatre à cinq mois, d'organiser, sans compter les parcs nationaux, environ 3 millions d'hectares, soit 6 % du territoire national.

Au total, il apparaît de plus en plus que, lorsque la croissance économique atteint un niveau élevé, la terre peut recevoir d'autres utilisations que celle d'être affectée à l'agriculture. En d'autres termes, la croissance économique se traduit par une extension des usages non agricoles telle que le volume des terres disponibles pour l'agriculture se trouve réduit. Cette réduction du volume de terres disponibles se conjugue avec une hausse des prix du sol et aussi avec une colonisation des terres par de nouveaux propriétaires fonciers. En même temps, ce mouvement d'achat de terres par des non-agriculteurs aboutit à priver l'agriculture de capitaux qui pourraient par ailleurs lui être utiles. Toutes ces conséquences directes ou indirectes sont ressenties par les agriculteurs. On peut se demander s'ils ne vont pas être obligés d'adopter de nouveaux calculs économiques pour tenir compte notamment de la hausse des prix.

## **Les conséquences : modification des calculs économiques des agriculteurs**

A première vue, on pourrait être tenté de soutenir que les agriculteurs ne perdraient pas au change avec la hausse des valeurs foncières et la réduction corrélative du volume des terres disponibles. En effet, parallèlement à cette réduction, la population active agricole diminue également. Dès lors, les départs de nombreux agriculteurs vers d'autres secteurs de l'activité économique libéreraient des terres, accroîtraient ainsi l'offre disponible tant pour des usages agricoles que pour des usages extérieurs à l'agriculture, et par là-même compenseraient et freineraient le mouvement de hausse des prix des terres, suscité par des utilisations non agricoles. En outre, cette réduction des surfaces disponibles ne doit pas s'accompagner d'une diminution des revenus des agriculteurs, car elle est pour eux l'occasion d'intensifier la production par unité de surface cultivée, surtout s'ils réinvestissent les sommes obtenues à la suite de la vente de parcelles destinées aux usages non agricoles.

Ainsi, le niveau de la rente foncière serait relevé par le simple fait de la modification du rapport terre-capital investi. Les agriculteurs seraient invités à rechercher une amélioration de la productivité des parcelles qui resteraient en leur possession.

Cependant ce raisonnement, sommaire à bien des égards, présente un caractère beaucoup trop global : d'abord, il néglige les effets de désorganisation observés au niveau de l'exploitation (notamment destruction des économies d'échelle par diminution de la surface cultivée) ; ensuite, il suppose que les agriculteurs sont en toute circonstance offreurs et non pas demandeurs de terres, par suite de leurs départs vers d'autres secteurs de l'activité économique et qu'ainsi les seules demandes de terres proviennent d'utilisateurs non agricoles. En troisième lieu, il suppose encore que la réduction du volume des terres disponibles pour l'activité agricole joue de façon égale et uniforme pour tous les marchés fonciers observés dans la réalité.

### **Les marchés fonciers sont cloisonnés**

Or, il faut bien convenir que le jeu des extensions urbaines et industrielles ainsi que l'exode rural, peuvent engendrer des situations foncières fort différentes les unes des autres. Il n'existe pas un marché foncier unique et homogène mais des marchés cloisonnés entre lesquels les hausses de prix observés sur un marché ne se transmettent pas forcément aux autres, et dans lesquels on peut se poser la question de savoir si les agriculteurs seront seulement offreurs et jamais demandeurs. Enfin, ce raisonnement suppose que tous les exploitants sont propriétaires de leur terre, pouvant ainsi profiter directement de plus-values foncières ; la réalité apporte d'importantes nuances : un exploitant peut être fermier ou métayer

ou tout à la fois propriétaire, fermier, métayer. C'est en tenant compte de ces différentes remarques que l'on va essayer de déterminer si, à travers les situations diverses foncières, une rente peut se dégager.

— Dans un premier cas, le départ des agriculteurs installés dans une région dépourvue de centres industriels ou urbains déclenche un processus cumulatif, entraînant sa mort lente. Les terres retournent à l'état de friches ou dans la meilleure des hypothèses sont exploitées de façon extensive. Dans cette situation, on a toute chance d'observer une stabilité ou un déclin des valeurs foncières. En raison du cloisonnement spatial des marchés fonciers, il est bien évident que cette baisse ne se transmettra pas aux zones où s'observent des prix élevés. Il ne se produira pas d'égalisation interrégionale des valeurs foncières. La valeur de la rente foncière aura plutôt tendance à diminuer (sauf peut-être dans le cas de culture extensive).

— La deuxième situation foncière se rapproche de la précédente : il s'agit de celle des *ouvriers-paysans* qui sous-exploitent le sol parce qu'ils reçoivent une rémunération d'une autre activité (industrielle ou artisanale). Dans cette situation, des motivations différentes au sujet de l'offre de terres peuvent apparaître : les agriculteurs et les ouvriers-paysans peuvent vendre mais aussi acheter (par exemple pour des raisons de placement). Aussi, pourra-t-on observer des mouvements de prix très variables et des réponses très variables aussi (donner en location, vendre ou garder). Quant au niveau de la rente, il peut varier selon les dépenses de main-d'œuvre et de capitaux effectuées en fonction du degré d'utilisation du sol.

Cependant, ces deux premières situations foncières peuvent être considérées comme marginales et transitoires, car il arrivera un moment où, au-delà des facilités techniques d'intensification de la production réduisant le volume des terres occupées de l'agriculture, les besoins non agricoles ne pourront être satisfaits que par une colonisation des zones actuellement délaissées. Insensiblement, ces situations pourront être rattachées à celle plus générale de marchés fonciers dominés par des emprises non agricoles, entraînant une hausse contagieuse du prix des terres : les transactions seront établies selon le prix connu le plus élevé du marché. Dans cette hypothèse privilégiée, les agriculteurs pourront-ils se porter acquéreurs de terres destinées à l'activité agricole, tout en entrant en concurrence avec les acheteurs non agricoles et en subissant donc la hausse du prix de la terre de la zone à laquelle ils appartiennent ? Quelles motivations pourraient les inciter à se porter acheteurs ? Cette hausse du prix de la terre peut-elle donner naissance à une rente, et de quelle nature sera-t-elle ?

## La hausse peut-elle donner naissance à une rente ?

Le développement des secteurs extra-agricoles entraîne irréversiblement une *diminution de la surface agricole globale utilisée*, les implantations industrielles (établissements proprement dits, zones industrielles, développement de cités, installation d'infrastructures indispensables à la circulation des travailleurs et des produits) réduisent la surface agricole. Mais ces implantations ont lieu souvent de façon désordonnée et comportent ainsi un élément élevé de *désorganisation des exploitations agricoles* de leur zone. En d'autres termes (6), si une zone industrielle retire 100 ha d'un seul tenant aux exploitants d'une commune, la valeur ôtée aux exploitations dépend évidemment de l'incidence qu'exerce ce retrait sur les exploitations agricoles existantes : s'il s'agit d'une seule exploitation de 100 ha, un seul cas est posé, une seule réinstallation ou reconversion est envisagée ; si au contraire, 20 exploitants moyens sont touchés, la situation devient plus complexe. C'est aussi la plus fréquente.

En premier lieu, dans des structures qu'ils jugent insuffisantes, les exploitants peuvent s'efforcer de remédier à l'étroitesse de leurs exploitations par une intensification du système de culture (augmentation de la productivité à l'hectare grâce à une augmentation des investissements), ou par l'adoption de nouvelles cultures spécialisées, ou encore par une recherche de la domination des coûts de production (mise en œuvre d'une nouvelle combinaison de facteurs de production), ou par une meilleure qualité de la production (sélection, hygiène...). Ces nouveaux procédés ne peuvent cependant être employés que dans la mesure où ne se pose pas un problème d'économie d'échelle et où subsiste une marge de progrès technique. Pourtant, comme l'exploitant aura utilisé des fonds provenant de la vente de quelques parcelles, la hausse du prix de la terre aura donné naissance à une *rente différentielle* liée à l'application de doses nouvelles de capital, et aussi de travail. Cette rente pourra même être calculée si l'exploitant tient une comptabilité. Mais elle existera uniquement si l'exploitant ne cherche pas à réinvestir ces fonds dans d'autres achats de terres (aussi dispendieux), et s'il s'efforce de profiter de l'occasion pour améliorer sa productivité. Ces solutions ne sont praticables que si l'agriculteur améliore sa compétence et sa technicité. Mais alors, on peut se demander s'il ne s'agirait pas d'une rente due à la qualification de l'exploitant.

En second lieu, contraints d'abandonner des parcelles dont la valeur a considérablement augmenté du fait de leur situation, quelques exploitants peuvent songer à vendre toute leur exploitation à un prix aussi élevé que possible et à se réinstaller dans

des zones périphériques. Evidemment, ils sont incités à affecter des sommes plus importantes à leur réinstallation. Il en résulte des hausses en chaîne aux abords des grandes villes et des zones en voie d'industrialisation. L'apparition de cette rente de situation à proximité des zones urbaines et industrielles, se manifeste même dans les régions de montagne où les ouvriers paysans cherchent à acquérir des parcelles proches de leur habitation. Cependant, comme la réinstallation, ayant lieu sur des terres certainement moins chères, n'a pas absorbé la totalité des fonds provenant de la vente de l'ancienne exploitation, *une rente différentielle de productivité* peut naître. D'un autre côté, cette libération de parcelles voire d'exploitations ne profite pas sûrement aux autres exploitants : ceux-ci vont en effet se trouver en concurrence avec des acheteurs non agricoles, probablement satisfaits en priorité. Dans ces conditions, les agriculteurs prennent conscience de l'inutilité d'un maintien dans la zone, ils cherchent à liquider pour profiter de la bonne occasion, la hausse du prix de la terre s'accroît. Ces exploitants peuvent alors encaisser une rente s'ils adoptent les choix techniques précédents.

Enfin, les exploitants peuvent vouloir à tout prix récupérer quelques parcelles, afin que la rentabilité de leur exploitation soit conservée. Leurs prétentions vont donc s'ajouter à la demande de terres émanant déjà des milieux urbains ou industriels. La concurrence et la hausse des prix s'exacerbent, sans certitude que les agriculteurs partent et arrivent gagnants dans cette course aux terres disponibles. Ils n'en tirent pas profit car, dans l'ensemble, leurs moyens financiers sont dépassés par ceux de leurs concurrents. De plus, la menace de l'expropriation publique peut toujours mettre fin à leurs revendications. Les agriculteurs ne peuvent donc guère se mettre sur les rangs en s'accrochant à la zone où ils sont installés. Par conséquent, ils ont intérêt à envisager dès le départ une réinstallation dans une autre zone, s'ils veulent encaisser une rente de technicité ou de qualification.

### Le cas des exploitants fermiers

Que se passe-t-il lorsqu'on se trouve en présence non pas d'exploitants-proprétaires, mais d'*exploitants-fermiers* (ou *métayers*) ? Dans ce cas, les issues apparaissent plus complexes. En premier lieu, le propriétaire non exploitant va essayer d'obtenir de son fermier un réajustement du fermage afin de mettre en harmonie la valeur du sol et le rapport supposé (ou taux de capitalisation). Il y a là, de la part du propriétaire, une tentative d'appropriation de la rente procurée par l'urbanisation ou l'industrialisation. Cependant, cette action sera atténuée si le propriétaire ne possède que quelques parcelles ; le

(6) Ce point a été souligné par une étude du Centre de recherches et d'études appliquées : Evolution de la structure et des effectifs des exploitations agricoles de la région de Belfort-Montbéliard, 1<sup>re</sup> partie, p. 118.

fermier sera dans une position plus favorable s'il se trouve en conséquence placé devant un nombre élevé et dispersé de propriétaires ; au contraire, s'il trouve en face de lui un propriétaire unique, il y a toute chance pour que le dialogue tourne à l'avantage de ce dernier.

Mais, en second lieu, ce sont surtout les effets réels (démantèlement de l'exploitation agricole par la cession de quelques parcelles) qui vont être le plus fortement ressentis par le fermier. A moins qu'il ne dispose de liquidités monétaires abondantes, les possibilités de rachat de terres dans la même zone sont limitées ; même si elles existaient, l'exploitation du fermier forme un tout sur lequel pèseraient des menaces constantes provenant de l'affectation

à des usages non agricoles des terres qu'il loue. L'équilibre de l'exploitation agricole se trouve compromis par le fait que des terres sont enlevées sans possibilité de les remplacer par d'autres. Dès lors, le fermier peut être incité à liquider son exploitation en s'efforçant dans toute la mesure du possible de faire valoir ses droits à l'indemnisation. Aussi, peut-on considérer qu'il ne sera guère le bénéficiaire de cette hausse des prix de la terre ; la plus-value serait plutôt absorbée par le propriétaire.

Cette analyse, sommaire à bien des égards, esquisse déjà l'orientation que va prendre la discussion relative au partage de la rente foncière dans les économies fortement développées. Cette orientation nouvelle tient surtout au rôle joué par la classe des nouveaux propriétaires fonciers.

## LE PARTAGE DE LA RENTE FONCIERE ET LES NOUVEAUX PROPRIETAIRES FONCIERS

Dans la théorie classique de la rente foncière, il était implicitement admis que le propriétaire foncier, loin d'être absentéiste, ne négligeait pas de s'occuper du niveau du fermage. Il jouait à cet égard un rôle stratégique. C'était un personnage actif, présent sur les lieux de l'exploitation, capable d'évaluer le revenu qui pouvait être tiré d'une parcelle de terre, déployant un zèle incomparable et incessant pour améliorer sa position, sachant choisir le fermier le plus apte à mettre en valeur les terres qu'il lui confiait. Un tel comportement s'expliquait facilement : au début de la Révolution industrielle, bien des entrepreneurs industriels possédaient également des propriétés terriennes qu'ils entendaient faire rendre ; pour eux, l'agriculture représentait une source de capitaux propres à financer la croissance industrielle. Par conséquent, le propriétaire foncier, conscient de son rôle dans l'industrialisation de son pays, oriente son activité de façon à tirer de la location de ses terres ou propriétés le maximum de fonds destinés à financer son activité industrielle. Cette fonction de réinvestissement dans le secteur industriel incitait donc les propriétaires fonciers à adopter un comportement rationnel. Leur utilité ne se justifiait que dans la mesure où ils parvenaient à opérer le transfert de sommes élevées de l'agriculture à l'industrie. Les responsabilités qui leur incombaient étaient plutôt lourdes au regard de la croissance économique : elles consistaient à organiser le secteur agricole de manière à ce qu'il fournisse les sommes dont avait besoin la croissance industrielle.

Les nouveaux propriétaires fonciers d'aujourd'hui, d'origine citadine comme leurs prédécesseurs, en-

clins à considérer les achats de terres comme base des loisirs ou comme placements les protégeant contre certains risques, vont-ils obéir aux mêmes motivations ? Vont-ils également rechercher la rente la plus élevée et essayer de l'accaparer ? On serait tenté de répondre par la négative. Les nouveaux propriétaires fonciers ne semblent pas au départ songer avec la même intensité au problème du partage de la rente foncière. Les raisons qui les ont poussés à procéder à ces achats, ou les circonstances, de fait bien souvent, dans lesquelles ils se trouvent placés, peuvent les amener à agir tout différemment et à adopter d'autres calculs concernant le revenu qui peut être tiré d'une parcelle de terre. Dès lors, on peut s'interroger sur la validité du schéma classique selon lequel le propriétaire doit rechercher la rente la plus élevée et la confisquer afin de financer la croissance (soit par une amélioration de la productivité agricole pour dégager un surplus encore plus élevé, soit pour l'expansion de l'industrie). La situation est, à présent, inversée : non seulement l'industrialisation et la croissance économique ont entamé la position de monopole des propriétaires (si bien que la discussion sur la rente foncière peut tourner à leur désavantage), mais encore la classe des nouveaux propriétaires semble se désintéresser du débat, pour d'autres raisons. Il en résulte que, au lieu de vouloir réaliser immédiatement le revenu de la terre ou encore apprécier le revenu qui se dégage de son utilisation comme facteur de production, les nouveaux propriétaires fonciers préfèrent obtenir du revenu par d'autres moyens, soit en laissant le capital foncier prendre de la valeur, soit par une action personnelle appropriée.

### *Revenu réalisé ou revenu capitalisé ?*

Par *revenu réalisé*, il faut entendre celui qui provient du paiement périodique d'une somme correspondant à l'utilisation du sol en fonction de ses qua-

lités intrinsèques, somme calculée après déduction des frais de production (travail, capital), autres que la rémunération du sol. La caractéristique essentielle

de ce revenu réside dans sa périodicité, ce qui doit permettre de réviser le montant de la somme versée au propriétaire lorsque la situation évolue (en raison du progrès technique ou des variations de récoltes).

Par *revenu capitalisé*, il faut entendre celui qui apparaît à travers un accroissement de la valeur en capital du bien-fonds, entre deux périodes différentes d'estimation de celui-ci. Cette valeur varie sous l'influence de différents facteurs. Dans le modèle actuel de croissance économique, on peut admettre que la valeur vénale du sol augmente d'une période à l'autre sous l'influence des empiétements urbains ou des emprises de loisirs, et qu'en conséquence les propriétaires fonciers, surtout les nouveaux, se préoccupent davantage d'accroissements de valeur entre deux périodes déterminées que de la réalisation annuelle d'un revenu foncier. Différentes raisons l'expliquent :

En effet, pour que le propriétaire s'intéresse à la rente qui se dégage de l'exploitation du sol, il faut réunir diverses conditions. Celles-ci peuvent être déterminées à travers l'analyse du débat qui, fondant le partage de la rente, intervient entre le propriétaire et le fermier. Ce débat est comparable à un marchandage, où le comportement des deux parties joue un rôle décisif. Dans des conditions idéales, le propriétaire comme le fermier doivent connaître avec précision la somme (correspondant sensiblement au rendement économique) exigible en contrepartie de l'utilisation des ressources foncières. Le propriétaire réclame la part de la rente qui lui revient ; s'il ne reçoit qu'une fraction de la part escomptée, s'il constate que son fermier se trouve dans une situation enviable, il refuse de louer sa terre ; il reprend lui-même l'exploitation, ou la confie à un autre fermier plus qualifié.

En réalité, ce schéma très simple est loin d'être accepté par le propriétaire foncier. En effet, il suppose une parfaite connaissance des qualités productives de la terre louée et des capacités de gestion de l'exploitant, un échange des informations concernant les taux de fermages pratiqués sur un marché ou dans une région, et enfin une présence matérielle sur les lieux pour apprécier le rendement économique exact de la terre. En d'autres termes, cela signifie que les uns et les autres soient parfaitement conscients de leurs intérêts.

Or, les nouveaux propriétaires fonciers sont loin de remplir ces conditions relatives à l'information, à la présence sur les lieux et à l'appréciation des qualités du sol et de l'exploitant. En effet, ils ne se trouvent pas placés dans la même situation que les propriétaires traditionnels. La présence continue est remplacée par un absentéisme intermittent, peu favorable à un contrôle de la gestion du fermier (dans la mesure encore où celui-ci accepte qu'elle soit discutée). Ensuite, cette gestion devient de plus en plus complexe, elle réclame des connaissances étendues, difficilement appréciables de l'extérieur. Enfin et

surtout, les nouveaux propriétaires fonciers ne portent pas autant d'intérêt au fermage que les propriétaires traditionnels. Ces derniers, en raison des circonstances qui prévalaient au début de la Révolution industrielle, recherchaient la rente la plus élevée afin de pouvoir développer leurs entreprises industrielles ou commerciales ; à l'heure actuelle, le contraire se produit : des excédents de revenus, provenant des autres secteurs de l'activité économique, financent les achats de terres par des non-agriculteurs. Or le fermage que procure la terre ainsi acquise, ne paraît pas suffisamment élevé aux nouveaux propriétaires fonciers pour les inciter à prendre part au débat ; au contraire, ils ont tendance à s'abstenir, estimant que ce revenu relativement insignifiant ne justifie pas les efforts consentis pour l'obtenir ; de plus, ce revenu supplémentaire constitue un appoint mineur. Les questions de prestige peuvent s'en mêler : « il vaut mieux perdre franchement que d'être dupé par son fermier ». Ce désintérêt porté au fermage ressemble au comportement de l'actionnaire contemporain envers le dividende.

Les nouveaux propriétaires sont ainsi amenés à détourner la terre de sa destination agricole ; bien souvent, ils préfèrent s'adonner à une exploitation du sol qui s'accorde avec leur éloignement et leur relative incompétence en matière de gestion. Par exemple, ils plantent des arbres plutôt que de vendre ou donner en fermage ces terres qu'ils ne peuvent ou veulent pas travailler. En outre, l'exiguïté des parcelles acquises déconseille la location ou une exploitation rationnelle. A la limite, elles seront laissées en friche ou mises en herbe. Économiquement, en raison de la concurrence des emplois non agricoles, il vaut mieux attendre que la terre prenne d'elle-même de la valeur, sous l'action d'influences reconnues. Il est plus intéressant de rechercher les plus-values sur le capital foncier, que de débattre un fermage relativement peu important par rapport aux revenus dont on dispose.

Cette tendance à vouloir reprendre des terres pour *l'exploitation directe par le propriétaire*, est accentuée par le contrôle ou le blocage des fermages. Ainsi, en Grande-Bretagne, la législation se proposant d'accroître le pouvoir de négociation des fermiers, à travers un blocage de fermages, a abouti à établir un écart des valeurs vénales selon que la terre est ou non occupée. Il existe, à cet égard, un indice des valeurs vénales qui distingue entre terres affermées et terres vacantes : la plus-value de ces dernières, depuis 1938, est de 50 % plus forte. Il en résulte que la tendance à l'exploitation directe (parfois dans de mauvaises conditions) par le propriétaire lui-même, s'en trouve renforcée. Si la ferme devient vacante, le propriétaire est incité à la vendre. Par suite, le nombre des fermiers diminue ainsi que celui des fermes à louer. Ce renforcement du pouvoir des fermiers se traduit par des cessions de droits entre exploitants (pas-de-porte, chapeaux...) correspondant, en quelque sorte, à une plus-value de capital ou gain capitalisé.

Dans le partage de la rente foncière, la théorie classique primait ce qui revenait au facteur de production, sans toutefois méconnaître l'action de l'individu. Pour les classiques, la terre constituait un moyen de production, permettant d'obtenir les denrées alimentaires nécessaires à la nourriture des habitants de zones industrielles. Tout le problème consistait à utiliser le sol au mieux, c'est-à-dire rationnellement, autrement dit à adapter les cultures réclamées par le marché en fonction des qualités particulières du sol, compte tenu des limitations imposées par le milieu extérieur (progrès technique, croissance démographique). La rente s'accompagnait donc d'une utilisation rationnelle du sol.

Le rôle de l'individu se limitait par conséquent à la recherche de l'exploitant rationnel, sachant tirer le revenu maximum du bien-fonds qui lui était confié.

A présent, les nouveaux propriétaires ne poursuivent plus les mêmes buts. D'une part, la rente ne constitue qu'un revenu accessoire, considéré à la limite comme négligeable, ne méritant pas les efforts qu'il faut déployer pour l'obtenir. D'autre part, les nouveaux propriétaires n'ont pas besoin de ce revenu pour financer le développement d'opérations industrielles ou commerciales. Ce serait plutôt le contraire : les achats de terres sont effectués comme réinvestissement de sommes provenant d'autres secteurs de l'activité économique, ce sont des placements ou des refuges pour les capitaux extérieurs. Dès lors, les motivations ne peuvent être que différentes : il ne s'agit pas de maximiser dans l'immédiat un revenu mais de profiter à long terme des avantages d'une situation donnée (notamment de la concurrence apportée par les besoins non-agricoles). De ce fait, la rationalité caractéristique du comportement du propriétaire traditionnel cède la place à la passivité, l'attentisme et l'absentionnisme. Ce comportement gagne aussi les propriétaires traditionnels ; un processus cumulatif est engendré par la concurrence des emplois non-agricoles. Les propriétaires traditionnels agissent comme les nouveaux, afin de profiter des gains suscités par cette concurrence. Ainsi, dans beaucoup de villages de France, il suffit d'un achat effectué par un urbain pour que tous les propriétaires refusent par la suite de vendre une quelconque parcelle à un agriculteur ; ils craignent de manquer l'occasion qui peut s'offrir. Les prix augmentent alors par contagion de l'exemple initial ; le prix est aligné sur la dernière transaction connue. Le propriétaire traditionnel devient alors à son tour passif, attentiste, absentionniste.

### **Le nouveau propriétaire foncier est passif**

D'une façon générale, le nouveau propriétaire foncier n'est pas très enclin à vouloir discuter des condi-

tions du fermage. Il est éloigné et manque de temps. Il n'est pas à même d'apprécier la gestion et connaît assez mal les fermages pratiqués dans le village ou la région. Par conséquent, il accepte ce qui est proposé par le fermier ou le notaire. Mais il garde les terres, parfois reçues à la suite d'un héritage, par attachement sentimental, ce qui est illogique. Il est animé par la croyance élémentaire que la terre ne perd pas de sa valeur, mais au contraire en prend avec le temps. En contrepartie, le propriétaire reçoit une fraction moins élevée de la rente. Et, à la limite, il peut être amené à abandonner aux friches cette terre qui prend de la valeur autrement que par la mise en valeur compétente d'un exploitant qualifié. Il sait qu'un jour ou l'autre il parviendra à se dédommager par la plus-value encaissée. La rente foncière ne le préoccupe donc pas tellement, car la plus-value enregistrée le récompensera de sa passivité.

### **Un comportement attentiste**

Dans le cas de communes situées près de centres industriels, d'anciens agriculteurs devenus ouvriers donnent en location leurs terres afin de se réserver leur reprise en temps utile ; ils ne s'intéressent pas tellement au fermage pratiqué, car dans ces zones proches des grands centres industriels, les anciennes terres de culture deviennent des lotissements négociés à des prix extrêmement élevés. Il suffit d'attendre pour réaliser l'opération avantageuse (bien entendu de caractère spéculatif). Aussi, le propriétaire est-il souvent peu exigeant quant au fermage, car il s'agit d'une location de caractère précaire.

Un second cas se présente avec les terres que l'on sait être expropriées un jour ou l'autre.

Dans les régions en passe de devenir touristiques, se développe un processus cumulatif déclenché par un achat massif de terres, acquises à un prix relativement bas, mais élevé pour la zone où il a été effectué. Les propriétaires, avisés qu'une action, va être réalisée dans leur zone, refusent de vendre, et bloquent ainsi l'évolution future du marché foncier. Les agriculteurs ne tiennent pas à passer transaction entre eux, ne pouvant payer le prix. Ils attendent que la terre soit achetée par une société de capitaux ou par un étranger (dont les échelles de revenus ou de valeurs sont différentes) et feront même désirer la terre affectée à un usage non agricole, de façon à la rendre plus précieuse aux yeux de qui la convoite et par suite à lui donner une valeur de plus en plus élevée. Ce comportement se répand très rapidement dans certaines régions de France, à la suite du passage de certains urbains manifestant des goûts nouveaux en matière de loisirs.

Dans ces différents cas, le propriétaire se préoccupe beaucoup moins du fermage et de la gestion que de la bonne affaire finale.

## Un comportement abstentionniste

Il refuse de louer, remplaçant la location par une gestion simplifiée et médiocre, adaptée à un absentéisme intermittent et à un manque d'information sur les fermages. D'où un paradoxe : d'une part, la hausse du prix de la terre rend au fermier la charge foncière insupportable et gêne la croissance de l'exploitation agricole. D'autre part, l'exploitant ne peut guère se mettre sur les rangs, l'achat devenant trop onéreux ou le fermage trop élevé. Cette situation, de plus en plus complexe, explique la recherche de solutions nouvelles : *bail de longue durée*, pour échapper aux conséquences de la hausse des prix (difficilement praticable à cause du risque d'ina-

daptation de l'exploitant en cas de techniques changeantes) ; *création de grands domaines capitalistes*, gérés par des régisseurs résidant en ville ; système de *réservation de zones à la culture* (mais les meilleures terres sont en principe celles qui conviennent aux lotissements industriels et commerciaux).

Par ses conséquences et aussi par les nouveaux comportements qu'elle suscite, la hausse des prix provoquée par la concurrence des emplois non agricoles constitue pour l'agriculture un phénomène qu'elle ne peut plus ignorer. L'évolution du marché foncier se trouvera gouvernée par ces nouvelles affectations du sol. Plus que jamais, les agriculteurs auront à livrer une bataille du sol.

## Conclusion

La rente foncière a très certainement perdu de son importance quantitative. Néanmoins, son étude s'impose pour montrer que les individus ont adopté d'autres calculs, et cela sous la pression d'un phénomène nouveau, l'expansion urbaine. Celle-ci et la croissance économique viennent de faire irruption sur le marché foncier, resté jusqu'à une date récente à l'abri de l'influence urbaine. Il n'est plus possible d'ignorer les conséquences de cette mutation fondamentale dans l'évolution du marché foncier. La

terre peut recevoir de multiples affectations qui se font concurrence et aboutissent à un relèvement des valeurs foncières. En dernier ressort, à un calcul en revenu se substitue un calcul en capital, utilisé à des fins extérieures à l'activité agricole. Actuellement l'ampleur et les répercussions de cette mutation brutale du marché foncier ne sont pas suffisamment connues. L'analyse doit être renouvelée et replacée constamment dans le cadre plus vaste des phénomènes de la croissance économique.

## DISCUSSION

**M. Dayre.** — Ainsi que l'a justement indiqué M. Rullière, la rente foncière agricole se distingue essentiellement de la rente foncière urbaine. Pour bien comprendre cette distinction, il est utile de se référer à la théorie du Professeur Chamberlin présentée en appendice de son traité de la concurrence monopolistique. Le célèbre économiste américain montre que la rente urbaine traduit en dernière analyse une économie de transport. Il classe en conséquence dans la rente « urbaine » cette partie de la rente agraire qui tient à la situation du fonds, à la commercialisation des denrées. Ces considérations débouchent sur une théorie généralisée de la rente foncière avec ses deux branches principales (fertilité et accès).

M. Rullière a signalé au passage la différence de valeur des terres selon la fertilité, le site et toutes autres conditions de milieu : cette différence a toujours existé. Contrairement à une idée répandue, elle semble destinée à s'accroître dans l'avenir. Il suffit de comparer les terres du Bas-Languedoc irrigué et celles des Cévennes dont bien des parties sont vouées à la désertion.

A propos de la politique des réservations foncières, M. Rullière n'a pu, faute de temps, parler d'Henry George et de sa campagne de socialisa-

tion du sol ; au 19<sup>e</sup> siècle, un économiste de renom international, Léon Walras, dans ses « études d'économie sociale » (1896), distinguait les facultés personnelles, qui appartiennent de droit à la société. D'où sa proposition de rachat des terres par l'Etat, avec le corollaire d'une concession concurrentielle ou d'urbanisme. Walras avait préconisé cette opération en période de basse conjoncture du marché foncier, favorable au rachat et à l'encaissement des rentes de développement par l'Etat.

Le problème est posé, quasi-insoluble, de la récupération des plus-values suscitées tant par la croissance de la population que par les travaux publics.

Dans le système de la terre publique, la récupération se fait d'elle-même, par le mécanisme concurrentiel des baux. L'Etat n'a pas les mêmes facilités quand il cherche à récupérer la plus-value par taxation de la terre privée. L'expérience a montré qu'il n'y parvient pas et que le principal effet de l'impôt est de rehausser encore le prix de la terre. Il y a là un contraste troublant qui mérite réflexion.

A propos de l'urbanisme, M. Rullière a juste-

ment montré que l'expansion urbaine menace dangereusement le domaine agricole. Il serait temps de réagir contre l'expansion des villes en surface et d'appliquer les sages préceptes de la Charte d'Athènes qui permet de fortes densités par l'utilisation de la troisième dimension.

Considérant un modèle de ville linéaire bâtie dans la campagne (7), nous voyons que ce tracé urbain permet à la fois de simplifier beaucoup les communications et, si les maisons sont assez hautes, de donner à chaque logis des vues panoramiques sur le paysage. Ceci, avec une densité de 200 habitants à l'hectare bâti, au lieu de 25 dans les banlieues pavillonnaires. Si l'urbanisation en nébuleuse se poursuit, tout le tissu rural du pays sera détérioré. Ce fiasco peut être évité sans mélanger la ville et la campagne, en assurant simplement leur contiguïté et leur symbiose.

La ville linéaire tracée en milieu rural apporte une solution propice à ces échanges.

---

(7) DAYRE (M.) in Revue Française de l'Agriculture, été 1964.

**M. G. Fessard.** — M. Rullière a parlé de la solution « blocage des fermages » pour limiter les hausses ; mais en France les fermages sont bloqués d'après ceux pratiqués en denrées en 1939, les prix normaux étant fixés par les arrêtés préfectoraux.

Les prix de 1939 ne pouvaient prévoir la faculté d'intensification des terres ; le progrès technique a doublé les rendements moyens depuis 25 ans. La rente qui en résulte aurait dû en partie revenir à la terre, ou au propriétaire ; or elle profite uniquement au fermier qui la capitalise par un taux élevé de cession de bail (jusqu'à 5.000 F l'hectare).

**M. Cépède.** — Une longue analyse et un long débat seraient nécessaires pour mettre en évidence l'importance relative des divers facteurs du prix de la terre. Des expériences personnelles comme des analyses par région nous montrent que la valeur de rendement agricole, la fertilité, n'est souvent que secondaire par rapport aux conditions de l'offre et de la demande sur le marché foncier. Les divers facteurs envisagés par Rullière évoluent de façons différentes : beaucoup de recherches restent à faire pour préciser lesquels déterminent le prix de la terre.