



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

*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.

Etudes sur la concurrence pour la terre agricole

G.P. Wibberley

Résumé

Ce que les Anglais pensent de la terre, dans un pays où elle est rare. La croissance des besoins urbains a nécessité la mise au point d'une planification et d'une législation énergiques.

Cependant, l'agriculture anglaise disposera-t-elle d'assez de terres en 1980 ? Quelles seront les terres consacrées aux besoins urbains ?

Abstract

« The important aspect of a country actually or potentially short of cultivable, is the type of thinking and emotional reaction of its inhabitants ».

The urban development has required Development Plans based on careful surveys of the land and other resources.

In spite of these plans, will the English agriculture have enough land at its disposal in 1980 ? Which types of land will be given up to the urban development ?

Citer ce document / Cite this document :

Wibberley G.P. Etudes sur la concurrence pour la terre agricole. In: Économie rurale. N°65, 1965. pp. 17-24;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1965.1898>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1965_num_65_1_1898

Fichier pdf généré le 08/05/2018

ETUDES SUR LA CONCURRENCE POUR LA TERRE AGRICOLE EN GRANDE-BRETAGNE

par G.P. WIBBERLEY

*Professeur d'Economie Rurale à l'Université de Londres,
Chef du département d'économie, Wye College*

Ce que les Anglais pensent de la terre, dans un pays où elle est rare. La croissance des besoins urbains a nécessité la mise au point d'une planification et d'une législation énergiques.

Cependant, l'agriculture anglaise disposera-t-elle d'assez de terres en 1980 ?

Quelles seront les terres consacrées aux besoins urbains ?

STUDIES OF THE COMPETITION FOR RURAL LAND IN BRITAIN

« *The important aspect of a country actually or potentially short of cultivable, is the type of thinking and emotional reaction of its inhabitants* ».

The urban development has required Development Plans based on careful surveys of the land and other resources.

In spite of these plans, will the English agriculture have enough land at its disposal in 1980 ?

Which types of land will be given up to the urban development ?

La terre et la production alimentaire

La pénurie de terre en Grande-Bretagne est un fait absolu. La quantité de terre physiquement disponible ne permet pas de satisfaire un usage primordial : la production alimentaire. Il est démontré que la superficie nécessaire pour nourrir un personne varie énormément. L'estimation de cette superficie est un problème très complexe, car il faut tenir compte à la fois du régime alimentaire qu'acceptent les habitants ; de leurs revenus personnels, des rapports de prix entre aliments, autres biens indispensables et objets de luxe ; de la situation politique ; de la fertilité et de la souplesse d'utilisation du sol et de la possibilité d'importer des aliments d'autres régions ou d'autres pays.

Pourtant, avec les habitudes alimentaires occidentales, les normes de revenus et les niveaux de rendement de la culture et de l'élevage, il faut certainement pour une personne un minimum de 1 acre (0,4 ha) de terre produisant des aliments ou son équivalent en aliments importés. Pendant la seconde guerre mondiale, la superficie de terre nécessaire

pour nourrir une personne en Grande-Bretagne, alors assiégée, était descendue à 1,15 acre (0,46 ha) en 1943-1944, année la plus critique de la guerre en matière d'alimentation. Même sur une base aussi sévère que celle-là, il est évident que la Grande Bretagne a trop peu de terres pour nourrir ses habitants sans changer complètement la composition de leurs rations et les rendements dans la culture et l'élevage.

Une nation qui possède trop peu de terres pour nourrir facilement ses habitants peut résoudre ce problème en important des produits alimentaires, surtout quand elle possède l'avantage d'être industrialisée et d'exporter des produits manufacturés dans le monde entier. C'est ainsi que la Grande-Bretagne a satisfait ses besoins alimentaires depuis l'abandon du protectionnisme agricole au début du 19^{me} siècle. La proportion de l'approvisionnement total en produits alimentaires provenant de la production agricole et horticole nationale a connu des fluctuations considérables au cours du siècle passé. Atteint

gnant environ 48 % des besoins alimentaires totaux (exprimés en valeur) juste avant la seconde guerre mondiale, elle est passée à 55 % en 1963.

Cette situation est devenue une partie intégrante de l'économie, de sorte que, dans les périodes de dépression de l'agriculture anglaise, des superficies considérables ont été mises en jachère et abandonnées. Toutefois, dans les moments de prospérité agricole, et surtout immédiatement après les deux guerres, l'agriculture s'est mise à chercher des terres et elle est devenue un concurrent actif pour la terre face au développement urbain, aux loisirs, et au reboisement.

L'expansion de l'approvisionnement national en produits alimentaires pendant les années 1939 à 1945 provenait dans une large mesure d'une culture intensive des terres arables abandonnées ou quasi-abandonnées à l'intérieur d'une exploitation. Ce fut seulement après l'achèvement de ce type de défrichement que l'expansion actuelle de la terre cultivée est devenue vraiment importante pour la campagne de production alimentaire et qu'elle a opposé agriculture et développement urbain.

Les Anglais et leur campagne

Mais l'aspect important pour un pays qui manque véritablement ou virtuellement de terres arables tient dans la façon de penser et dans les réactions sentimentales de ses habitants, surtout si leur approvisionnement en aliments a été réellement menacé du vivant de la population existante. La terre devient

alors une chose sacro-sainte, et sa perte devient une menace latente pour la sécurité personnelle. La protestation peut être étouffée si le gain financier d'un changement de l'utilisation de la terre est considérable, mais la pénurie latente de terre suffit pour donner naissance à des sociétés et à des attitudes à tendance préservative dans tout le pays et dans ses différentes assemblées.

Dans un pays mis en valeur depuis longtemps, les campagnes sont cultivées le plus souvent selon un ordre harmonieux. Il a mûri avec le temps et a été consciemment organisé aux siècles précédents par les hommes qui possédaient à la fois le contrôle de larges superficies agricoles et la richesse pour les modeler d'après un dessein conscient. Et, au cours des siècles passés, ceux qui formaient l'opinion et influaient sur l'action, se sont plus souvent préoccupés d'accroître et de préserver le patrimoine des plaines agricoles de l'Angleterre que d'améliorer et de réaliser des projets concernant les villes industrielles et leurs banlieues en pleine expansion. Le lien sentimental entre les Anglais et leur campagne, leur rejet subconscient de la ville, sont bien décrits par Thomas Sharp dans son livre « English Panorama ». A cette insistance sur la pénurie actuelle ou potentielle de terres en Grande-Bretagne, et à la sensibilité de beaucoup d'Anglais à la perturbation de leur campagne, il faut ajouter les circonstances singulières des années 1940 à 1950. Ce fut une époque de discussions et d'actions considérables dans l'ordre politique et social, dont une large part visait à reconstruire après la fin de la guerre un pays où, à tous points de vue, on vivrait mieux que dans les années trente.

Une législation énergique

Trois rapports, élaborés par des commissions spéciales, parus au début de cette décennie, jouèrent un rôle vital pour l'expérience britannique de contrôle démocratique de l'utilisation du sol. Chacun de ces rapports a marqué la façon de voir des citoyens responsables et les dispositions légales et administratives prises par le Gouvernement jusqu'à la fin de ces dix années.

Ces trois rapports ont été élaborés par : la Commission Royale sur la répartition de la population industrielle (1) ; le Comité pour l'utilisation du sol dans les régions rurales (2) ; et le Comité de compensation et d'amélioration (3).

(1) Royal commission on the Distribution of Industrial Population (Rapport Barlow) - 1940, cmd 6.153.

(2) Committee on Land Utilization in Rural Areas (Rapport Scott) - 1942, cmd 6.378 [12].

(3) Committee on compensation and Betterment (Rapport Uthwatt) - 1942, cmd 6.386.

Le Comité Barlow étudiait les inconvénients sociaux, économiques et stratégiques provoqués par la concentration de l'industrie dans certaines régions et dans certaines villes. Le Rapport recommandait une nouvelle mise en valeur des régions urbaines congestionnées et la dispersion hors de ces régions des industries et de la population qui en dépendait, pour arriver à une répartition plus équilibrée des emplois sur le pays.

Cette énergique recommandation en vue de contrôler et planifier la dispersion de l'industrie, a conduit à la loi sur la Répartition de l'industrie (Distribution of Industry Act) de 1945. Elle accordait des pouvoirs dans le domaine financier et dans d'autres domaines au Ministère du Commerce pour encourager en Grande-Bretagne, le développement industriel des régions qui, dans le passé, avaient posé d'importants problèmes. Il s'agissait en particulier, des zones spécialement exposées au chômage

aux moments des dépressions, parce que leurs emplois et leur prospérité ne dépendaient que de quelques industries de base.

Les recommandations du Comité Scott relatives à l'utilisation du sol dans les régions rurales allaient dans le même sens que celles du comité Barlow : un organisme central de planification était jugé nécessaire. Le Rapport Scott examinait les effets de l'empiètement urbain sur l'agriculture et affirmait que la plupart de ceux-ci étaient nuisibles.

Le Comité soulignait la nécessité de maintenir une provision nationale de bonnes terres agricoles, et de sauvegarder les attraits de la nature ; il demandait que l'on tienne compte de ces éléments dans les décisions sur les projets d'utilisation du sol. Ce rapport, écrit d'une manière séduisante, avec sa division nette entre l'opinion d'une majorité et celle d'une minorité, a considérablement bouleversé la façon de penser à la fois dans le milieu officiel et chez les particuliers.

Depuis la publication de ce rapport, toutes les dispositions administratives et législatives prises en Grande-Bretagne dans le domaine de l'utilisation du sol ont manifesté le désir de sauvegarder les bonnes terres agricoles.

La loi de planification des villes et des campagnes

Ce principe de sauvegarde a été introduit pour planifier tous les usages à long terme. Né du souci des mauvaises conditions de vie dans les villes industrielles d'autrefois, il s'est prolongé en un système législatif et administratif général, portant sur l'utilisation du sol dans tous le pays vers 1947. Voici les principaux objectifs de la loi dite de planification des villes et des campagnes (Town and Country Planning), qui date de la même année.

Elle devait assurer la préparation de plans dits de développement (Development Plans), basés sur des études approfondies du sol et des autres ressources dans chaque circonscription administrative. Ils délimiteraient sous forme de carte et de description les domaines désirables, leur emplacement et le temps assigné à leur développement futur. Les propositions éventuelles faites ensuite au jour le jour, pourraient ainsi être jugées en fonction de leur intérêt réel.

Tout développement (c'est-à-dire toute modification importante dans l'utilisation du sol) à quelques exceptions près, était contrôlé soit par une autorité locale, soit par le service gouvernemental.

Les pouvoirs des autorités locales pour acquérir et mettre elles-mêmes des terres en valeur, furent renforcés par l'accroissement substantiel de l'aide accordée sur fonds public destinés à ces fins.

Les pouvoirs pour résoudre des problèmes d'agrément furent renforcés : par exemple, la sauvegarde des arbres spécialement beaux ou importants, des bâtiments ayant un intérêt historique ou architectural, le contrôle de la publicité.

Quelques nouvelles dispositions furent prises pour prélever la plus-value obtenue par les terres qui, grâce au plan de développement public général, avaient gagné une valeur financière, et pour payer une compensation à celles qui avaient subi une détérioration de leur valeur à la suite des décisions du plan.

Les dispositions financières

Les principaux éléments de ces dispositions financières révolutionnaires étaient les suivantes :

- aucune mise en valeur ne peut être entreprise sans permission préalable des autorités du plan ;
- la mise en valeur autorisée ne peut être exécutée avant que ne soit évaluée la plus-value résultant de l'amélioration (appelée « charge de mise en valeur ») et que la somme ne soit payée ;
- une compensation est accordée sur un fonds de 300 millions de livres à quiconque peut prouver que la loi a déprécié matériellement la valeur de son terrain par rapport au 1^{er} juillet 1948. Toutefois, aucune compensation n'est accordée par la suite, si la permission des autorités du plan est refusée ;
- le prix de terrain exproprié est celui de sa valeur courante sur le marché en son utilisation actuelle.

La disposition appelée compensation-amélioration financière, exposée au dernier paragraphe, fut révoquée par le nouveau Gouvernement conservateur quand celui-ci arriva au pouvoir en 1951.

CONCURRENCE URBAINE POUR LA TERRE AGRICOLE

Le sujet qui nous occupe aujourd'hui, est l'étude effectuée en Grande-Bretagne sur la nature de la concurrence pour les terres entre usage agricole et croissance urbaine. Nous avons étudié ce sujet pendant les vingt dernières années et il prend une place de plus en plus importante dans les recherches de mon département à l'Université de Londres.

La plus grande partie des terres en Grande-Bretagne est encore exploitée par l'agriculture, bien que la part de celle-ci soit faible, en tant qu'employeur de main-d'œuvre et participant à la richesse nationale. En 1960, en Angleterre et au pays de Galles, quatre acres de terre sur cinq sont encore occupées par l'agriculture, et la contribution de cette indus-

trie en Grande-Bretagne est actuellement représentée par un revenu brut annuel de quelque 1.500 millions de livres. Aussi est-ce une des industries les plus importantes du pays, quoiqu'il soit malaisé de définir ici le mot industrie d'une manière précise. Toutefois, il faut opposer la domination en matière d'utilisation du sol à sa part dans le produit national brut, qui n'est que de 4 %, et au fait que l'agriculture, la pêche et la sylviculture n'emploient dans leur ensemble que 4,3 % de la population active.

Le sujet de cet article est intimement lié aux problèmes d'utilisation physique du sol, car la domination physique de l'agriculture devient très importante. Cela signifie par exemple que si la superficie des autres utilisations du sol augmente, l'agriculture doit céder une partie des terres. Il n'existe pas, pour ainsi dire, dans un pays comme la Grande-Bretagne, de réserves en jachères qui puissent être mises en valeur ou abandonnées à différentes périodes selon la variation des besoins en superficies.

La diminution des terres agricoles

Depuis le début du XX^{me} siècle, et surtout à partir de 1925, la superficie utilisée à des fins non-agricoles a fortement augmenté en Grande-Bretagne. En effet, depuis 1900, plus de deux millions d'acres ont quitté l'agriculture pour passer à des utilisations anciennes ou nouvelles. A première vue, le tableau I (4), qui indique l'utilisation du sol en Angleterre et aux pays de Galles à différentes époques, ne semble pas indiquer une perte de cette importance. La raison en est que le recensement des terres agricoles est devenu plus exact d'année en année et que la diminution des terres agricoles a été beaucoup plus lente qu'actuellement. Pour interpréter correctement le tableau, il faut ajouter à la diminution de la superficie « officiellement » enregistrée dans une utilisation agricole, la réduction indiquée dans la colonne « utilisations non enregistrées et utilisations multiples », qui résulte en fait d'une meilleure estimation de ces usages.

TABLEAU I

Les principales utilisations du sol —
Angleterre et Pays de Galles

Année	Agriculture	Forêt	Développement urbain	Utilisation non enregistrée et utilisations multiples	Superficie totale
(en milliers d'acres)					
1900	31 050	1 900	2 000	2 180	37 130
1925	30 780	1 880	2 300	2 170	37 130
1935	30 380	2 120	2 800	1 830	37 130
1939	30 180	2 290	3 200	1 460	37 130
1950	29 920	2 370	3 600	1 240	37 130
1960	29 445	2 540	3 965	1 180	37 130

(4) Voir page

Cette perte, qui s'élève à plus de deux millions d'acres de terres agricoles pendant la première moitié de ce siècle, est due à l'extension des terrains urbains pour 1.600.000 acres et des forêts sur 420.000 acres [1] et [3].

La terre agricole qui est intégrée dans les zones de développement urbain, y procure un rendement dépassant de beaucoup la moyenne : d'un quart en 1949-1950 et des deux tiers au début des années soixante. Cette augmentation de la valeur agricole relative des terres destinées à la croissance urbaine a son origine dans la hausse de productivité, survenue pendant les vingt dernières années, des bonnes terres par rapport aux pauvres.

Il y a eu des discussions considérables sur la nature et l'importance de ce transfert des meilleures terres agricoles au profit de la croissance urbaine. Le problème a deux aspects importants ; d'abord, il faut trouver des méthodes pour décider à quel moment il est profitable pour la nation de faire des dépenses supplémentaires pour construire sur un terrain d'une valeur agricole plus faible. Ensuite, il faut trouver des moyens de remplacer la production agricole éliminée par la croissance urbaine. Ces deux aspects sont analysés en détail dans le livre « Agriculture and Urban Growth » (L'agriculture et la croissance urbaine) ; ils ont fait l'objet d'une recherche effectuée par un groupe de chercheurs au Collège de Wye dans ces dernières années [16]. Nous pouvons, toutefois, faire quelques commentaires généraux dans cet article.

Comment remplacer la production agricole éliminée par la croissance urbaine

Au point de vue financier, la manière la plus avantageuse semble être de défricher des terres dispersées et de les incorporer dans les exploitations existantes des plaines. Ces terres existent le long de certaines côtes, dans les régions forestières abandonnées et sur certains chantiers secs et peu profonds d'extraction de sable et de gravier. Au point de vue économique, la reconstitution agricole de nombreuses mines à ciel ouvert semble être beau-

coup moins avantageuse que les améliorations générales effectuées dans les exploitations d'élevage de nos pays montagneux, qui profitent de subventions de l'Etat. Evidemment, beaucoup d'autres arguments sociaux et politiques militent en faveur d'une telle politique.

Sans aucun doute, la production agricole sur les terres destinées au développement urbain, peut être remplacée, semble-t-il, par des investissements financiers raisonnables permettant d'incorporer les terres insuffisamment cultivées aux exploitations existantes et d'exploiter plus intensivement les terres cultivables. En effet, cela ne devrait pas entraîner une hausse importante de la contribution accordée à la marge de terres cultivées dans les montagnes, bien que l'on puisse ici donner des arguments favorables au rétablissement des exploitations en montagne. On pourrait se baser sur le maintien et l'amélioration de la structure sociale et physique de ces régions, sur leur contribution à l'approvisionnement en jeune bétail et en moutons destinés à un engraissement final dans les exploitations de plaines.

En outre, aucun argument valable ne peut être avancé pour réduire la densité des logements dans les villes en expansion de façon à sauver des terres qui produisent des aliments. Il faut augmenter la densité des logements de façon importante pour réduire de manière appréciable les superficies utilisées à cette fin. La conséquence sera d'augmenter fortement les coûts de construction et de réduire ou même d'éliminer la superficie consacrée aux jardins privés, utilisés pour la culture de fruits et de légumes.

Orienter le développement urbain vers les terres les plus pauvres

Toutefois, il est préférable d'orienter le développement urbain vers les terres agricoles les plus pauvres, si un choix existe entre plusieurs sites dont les qualités agricoles sont différentes. Ici se pose le problème de mesurer l'augmentation annuelle de valeur apportée à la nation par l'utilisation agricole de ces différents sites, et de la comparer à l'investissement en capital fait une fois pour toutes sous forme de constructions sur les terres agricoles plus pauvres. Une méthode de comparaisons a été suggérée [16] et utilisée pour examiner un certain nombre de cas d'extension directe et à petite échelle de la surface consacrée aux terrains de construction à la périphérie des villes. Cette méthode a également été utilisée pour analyser la valeur agricole d'un terrain prévu pour une nouvelle ville à Lymm dans le Cheshire. Pour ces comparaisons systématiques, la méthode des budgets mise au point dans l'analyse de l'exploitation, peut être utilisée avec succès. Elle s'ajuste au type de mesure suggéré pour le calcul des bilans de la planification (Planning Balance Sheets) relatifs aux principaux problèmes d'utilisation du sol, proposé par Lichfield [8].

D'une manière générale, il semble admis que les nouveaux besoins en terrain pour logements, routes, usines, écoles, mines, aérodromes, défense etc... demanderont en moyenne de 25.000 à 30.000 acres par an en Angleterre et dans le pays de Galles [3]. Entre 1960 et 1980, le total s'élèvera par conséquent à environ un demi million d'acres. Où aura-t-on besoin de ces superficies ? On peut estimer que Londres et sa banlieue — dans un rayon de 75 milles (environ 120 kilomètres) autour de Charing Cross — auront besoin d'environ 100.000 acres. Les villes de Midland et du nord — Newcastle, Liverpool, Manchester, Leeds et Birmingham — dans un rayon de 25 milles (environ 40 kilomètres), auront besoin d'environ 250.000 acres. Le reste sera utilisé ailleurs dans les villes et les campagnes.

Les terres « urbanisées »

Nul doute que dans un proche avenir, une grande part des terres agricoles britanniques, surtout celles situées à proximité de Londres et des autres agglomérations urbaines, ne soient touchées par le développement résidentiel et traversées par des voies de circulation plus nombreuses. Ces terres peuvent devenir marginales — dans le vrai sens du mot — pour l'agriculture. Cela signifie que l'utilisation agricole du sol sera continuellement menacée par d'autres utilisations. Si un contrôle assez strict de l'utilisation du sol persiste dans ces régions, des dispositions précises élimineront la spéculation irréfléchie sur le développement urbain et les conséquences fâcheuses des grandes zones de « no-man's land » entre les terrains bâtis et la terre cultivée. Toutefois, la structure des valeurs foncières continuera à refléter la lutte décisive entre une utilisation plus intensive comme la construction de logements, de routes et d'usines. Beaucoup d'exploitations, que ce soit de petites exploitations de culture intensive à plein temps, des faire-valoir à temps partiel, ou de grosses unités commerciales, seront achetées, vendues ou gardées à des prix ne représentant qu'en partie leur valeur comme exploitations agricoles et commerciales. Un élément important d'investissement entrera dans la valeur de marché.

L'augmentation des terres agricoles abandonnées est dangereuse. Elle crée, à la périphérie de la ville ou de la banlieue, une zone intermédiaire où la valeur de la terre dépasse déjà la limite des possibilités d'une agriculture commerciale, mais où pourtant le besoin de terre pour le développement urbain n'est pas immédiat. Si les Country Agricultural Committees (comités régionaux d'agriculture) ne contrôlent pas l'économie rurale et si le développement de logements particuliers s'accroît, ce type d'abandon des terres doit nécessairement augmenter près des villes et des agglomérations urbaines. Le terrain rural inoccupé pourrait prendre de l'importance,

mais dans des proportions bien moindres que celles des régions prospères et très peuplées des Etats-Unis et du Canada.

Les régions agricoles

En dehors de la ceinture de terres agricoles « urbanisées », il y aura le reste de la Grande-Bretagne agricole, les régions rurales plus retirées où se maintiendra l'agriculture commerciale en même temps que les activités du marché local en découlant. Toutefois, ces régions subiront de plus en plus les influences urbaines, surtout en matière de biens, de services, d'attitudes urbaines et de normes de valeurs. Dans ces régions, la valeur des exploitations et la prospérité des villes « marchés » seront étroitement liés à la prospérité générale de l'agriculture en tant que partie de l'économie nationale. Mais la valeur foncière subira tout de même l'influence de l'urbanisation continue de ces îles. Non seulement la valeur des terres agricoles et des fermages pour les exploitations est restée en arrière des prix et des profits agricoles, mais, comme nous l'avons déjà signalé, des tendances industrielles soulignent le besoin d'agrandir la taille des exploitations. La demande pour des exploitations et des portions de terres agricoles a également augmenté par suite de la dépossession des agriculteurs dans les régions urbaines marginales en raison même de leur utilisation non-agricole. Ces agriculteurs vendent leurs terres à des prix élevés, mais ils sont désireux de rentrer dans la seule activité qu'ils connaissent et qu'ils aiment. Actuellement, par exemple, il doit y avoir chaque année au moins 500 agriculteurs qui cèdent leurs terres au profit de l'urbanisation. Beaucoup d'entre eux s'installent au cœur des plaines et y achètent des exploitations — souvent à des prix plus élevés que ce qui se justifie sur le plan commercial.

Ceci explique pourquoi la valeur des exploitations et des terres agricoles augmente actuellement d'une manière si générale — non seulement à la périphérie des agglomérations urbaines et au sud de ces îlots, mais également dans les régions rurales où l'agriculture commerciale domine. En outre, d'autres raisons expliquent que les valeurs foncières aient toujours tendance à baisser et à augmenter simultanément. Des mouvements récents montrent également que l'achat de terres agricoles à titre d'investissement a été aussi rémunérateur en termes de gain financier que l'achat de valeurs industrielles. La suppression pendant ces dernières années des obstacles aux changements des fermages et du système foncier entre le propriétaire et le tenancier, a également augmenté la demande en terres et en exploitations, pour la location aussi bien que pour la mise en valeur directe.

De nombreuses personnes, familiarisées avec les réactions des ruraux et des agriculteurs devant la croissance urbaine depuis la deuxième guerre mondiale, ont compris qu'un des facteurs de mécontentement et de difficultés a été l'écart entre la valeur de la terre sur le marché et la valeur de la terre par rapport à son usage actuel. Jusqu'en 1959, la terre pouvait être (et était) achetée à des fins de développement public à sa valeur d'usage actuel — sa valeur agricole dans le cas de terres agricoles. Cela signifiait que le propriétaire de terres agricoles ne tirait aucun profit financier du changement de l'utilisation de ses terres, mais au contraire ce profit allait à celui qui les mettait en valeur.

Le nouveau taux d'expropriation

Sans gain financier en jeu, les propriétaires fonciers étaient peu enclin à céder une partie ou la totalité d'une exploitation pour le développement urbain. L'utilisation croissante des terres pour la construction de logements privés, la modification législative de 1959 qui exigeait que le sol destiné à un usage public soit payé au prix du marché ou aux « nouveaux » taux d'utilisation, plutôt qu'au taux correspondant à l'utilisation actuelle, enfin la hausse générale des valeurs foncières, ont concouru à modifier la situation d'une manière fondamentale. Dans les dernières années il est devenu très intéressant pour les propriétaires fonciers de vendre leurs terres quand celles-ci sont recherchées pour le développement urbain. Les propriétaires pouvaient, avec le montant de la vente, acquérir d'autres exploitations, en général plus grandes et mieux équipées. La vente d'une petite partie des exploitations à des fins de constructions a également été très profitable. Avec les capitaux obtenus de ces ventes, l'agriculteur a pu intensifier la production sur les terres restantes et en particulier étendre et améliorer son matériel fixe et l'utilisation de machines qui économisent du travail.

Dans les régions où l'on s'attend à une forte pression de l'urbanisme, tel le sud-ouest de l'Angleterre par exemple, cette nouvelle situation provoque une intensification de la demande en terres agricoles et une hausse de leurs prix. L'avantage économique d'agrandir la surface physique des exploitations, la possibilité d'obtenir d'importants profits non imposés (jusqu'en 1965) si, dans l'avenir, l'on a besoin d'une partie des terres à des fins non agricoles, et l'importance pour l'exploitation des investissements financés par la vente de petites parcelles, de terrains en bordure et de lopins pour des utilisations non-agricoles — tout cela a constitué et constitue toujours des forces tendant à affermir les valeurs foncières dans le secteur agricole de l'économie nationale.

L'AVENIR IMMEDIAT

Des études récentes effectuées dans mon département ont démontré qu'avec le taux d'accroissement attendu de la population, des revenus personnels et des rendements physiques agricoles, l'agriculture britannique pourra répondre aux exigences de 1970 avec 95 % environ des terres occupées par l'agriculture en 1960. La cause en est que l'accroissement du rendement dépasse celui de la demande en produits agricoles [17].

On pourrait penser que cette conclusion est beaucoup trop conservatrice et que, dans l'avenir, l'agriculture britannique aura besoin d'une superficie beaucoup moins importante qu'actuellement. Nos estimations, il est vrai, ne supposent dans l'organisation de l'agriculture aucun changement rapide qui « sauverait » des superficies agricoles par une plus grande utilisation d'autres ressources telles que capital, facteurs de production industriels et fourrage importé. Il existe une tendance à l'intégration verticale et horizontale des entreprises agricoles, mais les changements dramatiques et le comportement des « capitalistes » agricoles, relativement peu nombreux, ont fait l'objet d'une publicité injuste. L'extension des terres louées et exploitées par des agriculteurs est toujours un moyen tentant et économique d'augmenter les bénéfices grâce aux économies d'échelle obtenues dans certaines opérations, à l'avantage d'une répartition des frais généraux sur une superficie plus grande et à la possibilité d'accroître le capital par la hausse des valeurs foncières.

Si l'on admet que la superficie agricole de 1970 peut être réduite à 95 % de celle de 1960, une superficie d'environ 1.500.000 actes de culture sera « libérée ». Elle pourra être soustraite à l'agriculture sans que celle-ci fasse défaut à sa tâche d'approvisionner le pays en aliments, à condition que la récolte obtenue sur cette superficie soit « moyenne ».

L'évaluation la plus récente des superficies supplémentaires susceptibles d'être transmises à l'urbanisme a été faite par mon collègue le Dr. Robin

Best. Pour la période de 1960 à 1970, le chiffre relatif à la Grande-Bretagne est de 450.000 acres [3]. Cette superficie serait prise principalement dans les plaines du midi ou du sud-ouest de l'Angleterre. Des calculs antérieurs laissent entendre que la production agricole sur ces terres destinées dans l'avenir à une utilisation urbaine est supérieure d'au moins 70 % à la production moyenne de toutes les terres agricoles. Cela signifie que le développement attendu de nouvelles villes sur ces 450.000 acres entre 1960 et 1970, représenterait une perte d'environ 750.000 acres des terres agricoles à toutes fins, sur les 1.500.000 acres que l'agriculture britannique peut libérer sans manquer à ses engagements d'approvisionnement national en produits alimentaires.

En conclusion, il est clair que, dans notre pays et pendant cette décennie, les exigences en terres pour l'expansion urbaine et les autres utilisations non-agricoles peuvent être satisfaites grâce à la réduction nécessaire et attendue des usages agricoles. Cet ajustement des changements d'utilisation dans la masse des terres sera d'autant plus facile que l'on s'efforcera d'orienter l'expansion urbaine vers les terres de qualité inférieure. La marge des terres disponibles pour d'autres utilisations non-agricoles dans un proche avenir sera juste si le développement urbain s'empare des terres de première qualité. Par contre, cette marge sera large si l'on peut dans une vaste mesure utiliser des terres de deuxième qualité ou d'une qualité plus basse.

A l'intérieur du paysage rural, de nombreux changements apparaissent dans l'utilisation détaillée du sol et particulièrement dans ses utilisations multiples. Les distractions en plein air prennent plus d'importance et se déplacent vers l'intérieur du pays. La plus grande part de sa physionomie future est toujours inconnue. On doit surtout s'efforcer d'utiliser les terres plus pauvres, mais souvent plus jolies, pour les espaces récréatifs, et laisser les superficies continues et bien disposées à l'agriculture commerciale mécanisée.

BIBLIOGRAPHIE

1. BEST (R.H.). — *The Major Land Uses of Great Britain*. — Wye College, Nr. Ashford, Kent, 1959.
2. BEST (R.H.). — *Land for New Towns*. — Town Planning Association, 1964.
3. BEST (R.H.). — *Recent Changes and Future Prospects of Land Use in England and Wales*. — *Geographical Journal*, CXXXI, March 1965, p. 1-12.
4. BEST (R.H.) and COPPOCK (J.T.). — *The Changing Use of Land in Britain*. — Faber, 1962.
5. BURTON (T.L.) et WIBBERLEY (G.P.). — *Outdoor Recreation in the British Countryside*. — Wye College, 1965.
6. CULLINGWORTH (J.B.). — *Housing Needs and Planning Policy*. — Routledge and Kegan Paul, 1960.

7. HALL (P.). — *London 2000*. — Faber, 1963.
8. LICHFIELD (N.). — *The Economics of Planned Development*. — Estate Gazette ; London, 1956.
9. MANDELKER (D.R.). — *Green Belts and Urban Growth*. — University of Wisconsin Press, 1962.
10. Ministry of Housing and Local Government. — *The Green Belts*. — H.M.S.O. 1962.
11. Ministry of Housing and Local Government. — *The South-East Study*. — H.M.S.O. 1964.
12. Ministry of Works and Planning. — *Report of the Committee on Land Utilisation in Rural Areas (Scott Report)*. — Cmd. 6378, H.M.S.O., 1942.
13. Office of the Lord President of the Council. — *Forestry, Agriculture and Marginal Land*. — Natural Resources (Technical Committee) H.M. S.O. 1957.
14. SELF (P.). — *Cities in Flood*. — Faber, 2^{me} édition, 1961.
15. STAMP (L.D.). — *The Land of Britain: Its Use and Misuse*. — Longmans, 3^{me} édition, 1962.
16. WIBBERLEY (G.P.). — *Agriculture and Urban Growth*. — Michael Joseph, 1959.
17. WIBBERLEY (G.P.). — *The Changing Rural Economy of Britain*. — Town and Country Planning Summer School, September 1964, Wye College Reprint n° 265.