



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.

La formation des prix d'achat et des fermages pour Ses fonds de terre agricole

Dr W. von Randow

Résumé

En République Fédérale Allemande comme dans toute l'Europe occidentale, le marché foncier présente les mêmes caractéristiques : hausse des prix, diminution de la valeur d'échange de la terre.

Analysant tour à tour valeur de rendement, valeur courante, ainsi que leurs relations et les mobiles de fixation des prix, l'auteur s'interroge sur la meilleure solution pour agrandir les entreprises agricoles : achat, ou location ?

Abstract

The land market in the German Federal Republic shows the same trends as in the rest of Western Europe, i.e. a price increase and a declining exchange value of land.

After examining the value on the basis of returns and the current value, their relationship and the basis of price fixing, the author raises the question as to the best way of obtaining farm enlargements : through purchase or tenancy ?

Citer ce document / Cite this document :

von Randow W. La formation des prix d'achat et des fermages pour Ses fonds de terre agricole. In: Économie rurale. N°65, 1965. pp. 37-47;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1965.1900>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1965_num_65_1_1900

Fichier pdf généré le 08/05/2018

LA FORMATION DES PRIX D'ACHAT ET DES FERMAGES POUR LES FONDS DE TERRE AGRICOLE

par le Dr W. von RANDOW
Professeur à l'Arbeitsgemeinschaft (Wiesbaden)

En République Fédérale Allemande comme dans toute l'Europe occidentale, le marché foncier présente les mêmes caractéristiques : hausse des prix, diminution de la valeur d'échange de la terre.

Analysant tour à tour valeur de rendement, valeur courante, ainsi que leurs relations et les mobiles de fixation des prix, l'auteur s'interroge sur la meilleure solution pour agrandir les entreprises agricoles : achat, ou location ?

FIXING OF PURCHASE PRICES AND FARM RENT FOR RURAL ESTATES

The land market in the German Federal Republic shows the same trends as in the rest of Western Europe, i.e. a price increase and a declining exchange value of land.

After examining the value on the basis of returns and the current value, their relationship and the basis of price fixing, the author raises the question as to the best way of obtaining farm enlargements : through purchase or tenancy ?

Cet exposé s'inspire des résultats (1) des recherches effectuées à l'Institut des Sciences Agronomiques de l'Université de Fribourg, sous la direction du Professeur Dr h. c. C. von Dietze, pour la Société de Recherches sur la politique et la sociologie rurales et actuellement dans l'AVA (groupe de travail pour l'Amélioration de la structure agricole à Hessen e. V., Wiesbaden).

Pour dépasser la seule analyse théorique, le sujet sera limité au cas des pays fortement industrialisés. Les facteurs particulièrement déterminants sont en effet très nombreux, à cause surtout de la forte interdépendance entre l'agriculture et le reste de l'économie nationale.

Négligeant les aspects historiques, cet exposé se concentre sur les problèmes spécifiques du présent, liés à la densité croissante de population des pays occidentaux industrialisés, et aux tâches préalables à l'organisation de l'espace et à la planification territoriale.

Dans l'analyse de la situation allemande, seul sera abordé le cas de la République Fédérale d'Allemagne, les conditions étant ailleurs tellement différentes qu'il serait impossible d'en tenir compte simultanément dans cette description.

Néanmoins, il serait utile d'étendre ces réflexions — autant que possible — à l'ensemble de l'Europe occidentale.

L'augmentation des prix de la terre face à la diminution de sa valeur d'échange

Dans toute l'Europe occidentale, se retrouve le même fait : les prix du sol agricole, malgré la mauvaise situation des revenus de l'agriculture, augmentent d'une façon permanente et en partie même par bonds (2). L'agriculture reçoit des subventions importantes de l'État. La valeur d'échange réelle de la terre agricole a diminué (3), quelle que soit la façon dont elle est mesurée : les calculs peuvent être

effectués en partant du prix du blé, comme produit servant de comparaison, ou à partir du travail, exprimé par le salaire horaire, comme facteur de production (4). La rente foncière a de façon très générale tendance à disparaître.

En face d'une telle perte réelle de valeur des terrains agricoles, il paraît surprenant que des augmentations considérables de prix du sol soient enregistrées si généralement en Europe. La contradiction n'apparaît que si les augmentations réelles des prix

(1) RANDOW (F.W. von). — Le commerce des biens fonciers agricoles, les prix de fonds de terre et du fermage, Société de recherches pour la politique et la sociologie rurales, e. V., Bonne 1962, bro. 138.

(2) JACOBI (H.). — Les tendances du développement dans le droit de terre européen - publié dans *Recht der Landwirtschaft (Droit d'Agriculture)*, année 12^e, 1960, N^o 6, page 144.

(3) FOURASTIE (Jean). — Le grand espoir du 20^{me} siècle - traduction allemande, Köln-Deutz 1954.

(4) Voir : La valeur et coût de la terre, publié dans EWG-C.E.E., Principales conditions de production de l'agriculture des pays membres de la C.E.E., Partie I, Bruxelles, Mai 1960, p. 91.

du sol dépassent l'augmentation des échelles précédentes choisies comme comparaison. Pour préciser ce phénomène, des recherches sont entreprises aujourd'hui à l'Institut des Sciences Agronomiques de l'Université à Fribourg (5). Elles montrent que pour la France, les U.S.A. et l'Allemagne, la terre agri-

cole — à long terme — a vu diminuer sa valeur d'échange. Pour la Scandinavie, surtout pour le Danemark, la valeur d'échange de terres a baissé par rapport au coût du travail (mesuré en salaires horaires et pris comme facteur de production), mais non par rapport aux prix des autres produits.

Le marché foncier est un marché typiquement imparfait

Le marché foncier est fractionné en un nombre incalculable de marchés partiels, déterminés par des préférences objectives et personnelles, locales et temporelles. La transparence du marché n'existe pas. Côte à côte se trouvent des marchés ouverts et des marchés fermés. Ces derniers apparaissent à cause de l'urbanisation, de la croissance économique, de de la politique sociale et militaire, ou pour des raisons d'aménagement régional.

La quantité de sol agricole n'est pas susceptible d'augmenter, sauf dans certaines conditions (6) ; une offre élevée ne peut résulter que d'une mise en circulation plus fréquente des terres sur le marché foncier. Dans le cas de la terre utilisée par l'agriculture, il n'existe aucune « usure ». Le sol enfin est immobile, et les conditions sont à peu près immuables.

Le prix de la terre ne doit pas être déduit des coûts de production, quoique ceux-ci peuvent avoir une influence, par exemple en cas de défrichement de nouvelles régions. Pour évaluer le prix de la terre, entrent en considération en premier lieu ses usages possibles, c'est-à-dire son rendement.

Sur le marché de la terre, il faut distinguer entre l'utilisation pour les loisirs (pour la consommation), et l'utilisation pour la production. L'utilisation pour la consommation n'entre pas dans le cadre de cet exposé car ce genre d'usage répond davantage à des considérations plutôt irrationnelles que rationnelles (7) (par exemple l'utilisation comme parc d'agrément, pour la chasse ou pour la création de

réserves naturelles). De toutes façons, l'emploi du sol pour la consommation et la production se concurrencent. L'acheteur d'un fonds de terre agricole qui se propose de l'utiliser en vue de la faire produire en attend un revenu net (profit pur). L'objectif peut différer selon que l'utilisateur en espère un revenu immédiat ou futur, ou bien un revenu moyen, haut ou bas selon les préférences individuelles.

L'acheteur d'un fonds de terre, qui le destine à un usage productif, y trouve son avantage si « les recettes provenant des investissements lui permettent de récupérer dans leur ensemble les dépenses, y compris l'intérêt considéré comme suffisant par l'entrepreneur » (8). Les taux de l'intérêt retenus pour le calcul diffèrent selon le type de financement de l'opération. Lorsqu'il s'agit de capitaux empruntés, le taux est plus élevé que les taux usuels du marché financier. S'il s'agit de capital appartenant en propre à l'utilisateur, ces taux devraient être égaux à ceux que l'on obtiendrait pour un placement comportant le même risque. Dans ce cas, on se basera sur les taux du marché de l'argent. Les taux d'intérêt adoptés dans ces calculs, sont fondés sur les anticipations; elles ne peuvent qu'être appréciées. Ainsi celui-ci établit finalement les bases de chaque opération d'investissement à long terme.

Lorsque les fonds de terre deviennent rares, c'est-à-dire sont fortement recherchés, leurs prix atteignent sur le marché foncier une forte valeur. Pour les fonds de terre de surface égale, on peut obtenir individuellement, selon la qualité, l'emplacement, le climat et les autres caractères agronomiques, des prix très différents.

Cela s'explique par la loi économique du rendement, lié à la théorie de la rente différentielle (9).

(5) GRIESBACH (H.) a examiné des rapports de la France et des Etats-Unis (surtout M. Dumant ; ce que vaut la terre en France, Paris 1962 et E.O. Heady ; la politique agricole sous le développement économique, Ames, 1962).

MALCHUS (V.v.) examinait les conditions scandinaviennes. Aucun des examens n'est encore publié.

(6) On peut ici négliger la possibilité insignifiante d'acquisition ou de mise en culture des terres vierges.

(7) « Rationnel » s'applique ici à un rationalisme économique, lié au profit.

(8) SCHNEIDER (E.). — Introduction dans la théorie d'économie politique, IIe t. Tübingen 1949, p. 165.

(9) Pour notre discussion, peu importe quelle partie de la rente foncière est examinée, comme rente liée à la qualité (Ricardo), rente liée à l'emplacement (Thünen) ou rente liée à l'intensité.

La valeur du sol

La valeur de la terre s'exprime à travers son prix sur le marché. Celui-ci peut être basé sur des considérations rationnelles ou irrationnelles, ou les deux : il est difficile de distinguer incontestablement leur nature. Seuls des motifs répondant à des modes de détermination rationnels peuvent être quantifiés. Les suppositions quant au rendement sont cependant, sans doute, déterminantes, quoique le désir de disposer d'une installation sûre, prenne de plus en plus d'importance depuis les dernières décennies.

La valeur de rendement

La valeur de rendement est une valeur calculée exclusivement à partir du produit net. Elle résulte de l'exploitation du sol et comporte la rente foncière, l'intérêt pour le capital investi et le bénéfice éventuel de l'entrepreneur, sans que ces trois quantités puissent être déterminées sans erreur, voire même séparées. Les terres agricoles acquièrent une valeur non seulement dans la mesure où elles fournissent un produit net réalisable par unité de surface, mais aussi d'après le niveau du taux de l'intérêt, lequel détermine le taux de capitalisation. Cette valeur de rendement est le produit net capitalisé. Il sera ainsi déterminé par deux facteurs : les taux d'intérêt pris pour base, et le produit net. De toutes façons, tous les deux ne sont pas stables. Les taux d'intérêt sont des valeurs susceptibles d'être calculées, puisqu'ils dépendent des taux du marché financier, anticipé dans l'avenir. Mais ces anticipations peuvent se révéler fausses. Il est caractéristique de tous les calculs de capitalisation, que des déviations insignifiantes des taux d'intérêt provoquent un effet très fort. C'est pourquoi il est important pour découvrir la valeur de rendement, de savoir quel taux d'intérêt a été choisi comme base des calculs. Les taux d'intérêt dans ce calcul, peuvent avoir des niveaux différents selon le type de financement.

Des taux moindres, par exemple en cas d'utilisation du capital propre ou par réduction des taux d'intérêt, procurent des valeurs de rendement plus élevées, alors que le produit net anticipé reste pareil.

Lorsque les taux augmentent (en cas d'un financement plus cher par des capitaux empruntés), les valeurs du rendement sont moindres.

Mais des changements dans le niveau de l'épargne consacrée à acquérir des espoirs de revenu net, influencent aussi la valeur du rendement. Cependant les moyennes de ces produits nets, calculées sur plusieurs années, sur de nombreux fonds de terre de la même nature, et capitalisées, déterminent la *valeur commune de rendement*. La *valeur particulière de rendement*, purement fondée sur le produit net durable d'un certain fonds de terre, sera de plus influencée par les intérêts particuliers de l'exploitation et par les dispositions et goûts de l'exploitant.

Dans le cas où il s'agit d'un entrepreneur extrêmement qualifié, la valeur de rendement du sol pour lui (en supposant une rente foncière identique et paiement des mêmes intérêts pour le capital investi) dépasse la valeur moyenne communément admise, d'une quantité égale à « *la valeur de rendement du cerveau* ». On pourrait parler d'une « *rente spéciale pour les investissements réalisés par des exploitants particulièrement qualifiés* ».

La valeur courante

La valeur courante ou valeur commune des fonds de terre agricole, s'écarte souvent du prix obtenu dans les ventes commerciales habituelles, abstraction faite des prix d'amateur, qui sont inaccoutumés. Chaque acheteur paie un prix allant jusqu'à la limite de la valeur que représente exactement pour lui le fonds de terre, en fonction des possibilités d'emploi futur du fonds. Dans la valeur courante, le revenu agricole ne jouerait qu'un rôle secondaire, si le fonds de terre était susceptible d'être affecté à d'autres utilisations, en particulier s'il doit être détourné de l'agriculture normale. Même lorsqu'il n'existe pas de possibilité ou d'intention de détourner le sol de son usage agricole, la valeur courante peut différer énormément de la valeur de rendement. Cela arrive sur le marché foncier en particulier, lorsque les rapports entre l'offre et la demande sont déséquilibrés. Les motifs de ce déséquilibre sont nombreux et mal connus.

Autres sortes de valeur

Pour être complet, on pourrait encore citer :

- *la valeur fiscale (valeur unitaire)*, calculée par capitalisation des produits nets fictifs procurés.
- *le taux de capital*, résultat des estimations des experts privés portant sur les caractéristiques différentes, intervenant lors des négociations d'achat ou les mises en gage.
- *la valeur affective*, qui correspond, le plus souvent pour les fonds de terre agricole, à des considérations irrationnelles, à des motifs qui entrent en jeu uniquement lorsque la valeur de rendement dépasse la valeur courante.

Relations entre les diverses sortes de valeur

Seules la valeur de rendement et la valeur courante, ainsi que leur relation réciproque, ont ici de l'importance. La valeur courante se trouve à l'heure actuelle, malgré sa tendance à rejoindre la valeur du rendement, très supérieure à celle-ci. Ce phénomène est conditionné par le développement et déterminé par beaucoup de facteurs non-agricoles. Quelles sont donc les causes agissant sur la fixation des prix ?

Les principaux motifs de détermination des prix d'achat et du fermage dans les pays industriels très développés (10)

Tout achat de terre correspond à l'attente de divers avantages. Mis à part ceux qui se rapportent uniquement à la consommation (parc, chasse, jardin d'agrément...) et aux motifs irrationnels, difficilement ou nullement quantifiables, il ne reste que les avantages purement rationnels et économiques. Ils correspondent à des motifs économiques de revenus.

Deux possibilités (11) se présentent au propriétaire désireux d'obtenir un revenu :

- exploiter seul la terre, c'est-à-dire vendre les produits ;
- louer la terre.

Les anticipations sur le produit net

L'acheteur de terrain agricole, qu'il veuille exploiter seul ou louer, fait du *produit net réalisable dans l'avenir*, la mesure de sa volonté d'accorder un certain prix. En ce cas il se laissera guider par toutes les réflexions habituelles à un entrepreneur individuel. Deux considérations apparaissent de plus en plus significatives : le *revenu du travail réalisable* et le *niveau naturel des revenus prévisibles*. Car il faut distinguer les anticipations de revenu naturel, à cause de la disparité croissante des revenus agricoles, liée à l'application croissante du progrès technique depuis des décennies. Les prévisions du revenu naturel divergent de plus en plus du revenu du travail selon les régions, soit en hausse ou en baisse, et cette tendance s'accélère encore plus pour les locations que pour les achats.

Une expérience est tentée pour contrôler les raisons particulières de la fixation des prix, et distinguer celles qui sont pour l'agriculteur de caractère exogène : il s'agit alors du progrès technique et du développement de toute économie nationale, de l'action de l'Etat et des décisions politiques. Car, plus étroits sont les rapports de l'agriculture avec l'économie nationale, plus fort est l'effet sur le marché foncier, de l'action des prix non-agricoles.

Les changements des prix d'achats et du fermage, résultant de l'amélioration des éléments de la production, ne sont pas exogènes, quand ils amènent l'agriculteur à effectuer lui-même des changements dans son système de production : cela n'est, actuellement, pas fréquent. Le plus souvent les améliorations foncières sont entreprises sur l'initiative de l'Etat, ou suggérées par la législation et par les mesures d'encouragement. Ces travaux ont un effet sur l'augmentation de la valeur de rendement et par là conduisent à une élévation des prix d'achat et du fermage. Le même phénomène s'applique aux amé-

liorations des installations du marché, réalisées avec l'assistance de l'Etat, dans toute l'Europe, particulièrement aux Pays-Bas, en France et au Danemark,

Des anticipations sur le produit net sont liées de la même façon aux décisions de *politique agricole*. Le produit net est fortement commandé par le niveau des prix des produits agricoles et des facteurs de production. Or, les prix actuels des produits agricoles (et ceci restera vrai dans l'avenir) résultent de décisions politiques, qui ont parfois un effet stimulant sur l'augmentation de la valeur de rendement, et par là également sur les prix des fermages. Ces décisions peuvent être une politique de protection de l'agriculture, des subventions pour l'agriculture, la réduction des taux et l'exonération d'impôts. Ce phénomène sera d'autant plus important que, dans l'avenir, se renforcera vraisemblablement la mise au point d'une politique commune des prix agricoles. Il importe peu que cette politique des prix agricoles soit poursuivie sur la base nationale d'un Etat, ou bien dans le cadre de la Communauté Economique Européenne. La coordination des prix dans la C.E.E. aura toutefois des conséquences différentes dans chaque pays. Dans les pays, où les prix des produits agricoles sont jusqu'à présent relativement bas, les valeurs de rendement vont augmenter et avec elles les prix des fermages (en France et aux Pays-Bas). Dans les pays à prix élevés jusqu'à présent, la valeur de rendement et les prix des fermages auront tendance à baisser.

Le progrès technique rend obligatoire l'*agrandissement des exploitations*. Il permet dans l'ensemble de l'agriculture de produire de façon permanente plus d'aliments sur une surface exploitable de plus en plus faible et avec des effectifs humains décroissants (12). La technique et le désir de disposer de revenus plus élevés, obligent les unités d'exploitations à grandir. Cela entraîne de toutes façons, un échange entre les facteurs de production. De plus en plus d'hommes quittent le secteur de la production agricole, cela se vérifie dans toute l'Europe Occidentale depuis quinze ans. Et, comme il y a de plus en plus d'exploitations qui travaillent dans des situations privilégiées d'un bon rapport, il y a de plus en plus de terres à médiocres rendements qui peuvent être retirées de l'exploitation. Ce progrès technique tendrait ainsi de façon efficace à diminuer les prix fonciers.

(10) Voir tableau page 44.

(11) ROTHKEGEL (W.). — Manuel de l'instruction de la taxation pour les domaines. — T.I, Berlin 1930, p. 50.

(12) La production nette d'aliments a augmenté en R.F.A. dans les dernières dizaines d'années de plus de 2 % en moyenne par an, c'est-à-dire plus vite que la population.

La concurrence entre agriculteurs

Les chances d'adaptation de l'agriculture sont différentes selon les régions. Dans les régions qui sont bien liées à l'économie nationale et où l'offre d'emplois non-agricoles est élevée, la situation est en voie de règlement rapide. Les exploitations agricoles sont devenues ici, extrêmement dynamiques, soit par la location de terres supplémentaires, soit par des achats. Dans les régions peu mêlées à l'économie nationale, qui ne disposent d'aucun emploi non-agricole, la pression exercée par l'agrandissement des exploitations agricoles, ne trouve aucun exutoire. Les agriculteurs désirant quitter leur profession ne trouvent aucun gagne-pain non-agricole, aussi restent-ils nombreux dans leur profession et s'empêchent-ils les uns les autres de s'agrandir, malgré la nécessité vitale de la chose pour eux. Leur concurrence fait hausser les prix des fonds de terre et des fermages. Ceci se produit tout particulièrement en cas de location ou d'achat supplémentaires de terre par des entreprises déjà existantes.

La faim de terre

Le but de l'agriculteur ayant « faim de terre », est d'utiliser spécialement l'entière capacité de ses équipements techniques modernes. Dans les cas extrêmes cependant, les dépenses supplémentaires sont relativement peu considérables, par rapport aux fonds de roulement et aux salaires. Par conséquent, pour l'exploitation entière, l'augmentation du revenu brut provenant de l'exploitation supplémentaire de surfaces additionnelles, s'approche de l'augmentation du revenu net réalisable. Ainsi les exploitations ayant « faim de terre », n'ont pas besoin de procéder à des calculs du revenu net par unité de surface supplémentaire, usuels en cas du fermage supplémentaire ou d'achat supplémentaire de fonds de terre. Lorsque celles-ci grandissent, le revenu net de l'ensemble de l'entreprise s'élève, grâce à une utilisation meilleure de la capacité de leur installation technique. Leurs chefs agissent de façon tout à fait rationnelle, en enchérissant sur la valeur usuelle de rendement agricole lorsqu'ils achètent ou louent un supplément de terre.

Cette façon d'enchérir s'exerce fréquemment aussi sous la pression de l'expropriation, d'une partie ou de la totalité de l'entreprise (*expropriation pour des fins non-agricoles*). Une indemnité, en général relativement élevée, donne la possibilité à l'agriculteur de payer sans hésiter bien au-delà de la valeur du rendement, s'il voit qu'il ne peut acheter moins cher. Une telle manière d'agir n'est pas nécessairement déraisonnable pour lui, du point de vue économique, car elle correspond plutôt à une opération d'échange. Pourtant la question se pose de savoir, dans le cas où le prix de la terre est trop élevé, s'il ne serait pas plus intéressant d'affermier des terres plutôt que de les acheter.

Lorsque le fermage n'est pas trop cher, il vaut mieux louer et en même temps placer son argent en bourse pour en retirer des revenus. Cela est d'autant plus vrai que le prix de la terre est très élevé et le fermage encore modéré.

L'expropriation fait entrer en jeu dans la formation des prix du sol des motifs plutôt subjectifs. Lorsqu'ils sont très répandus, ils peuvent conduire facilement à une élévation des prix, et des valeurs courantes, bien au-dessus des valeurs du rendement. Les anticipations contiennent dans une certaine mesure l'incertitude. De pareilles anticipations sont fondées, conformes à la définition sur le revenu net qui conduit à la valeur de rendement. Mais il existe des cas où les *anticipations sur l'augmentation du revenu net* apparaissent finalement fausses. Il existe des exemples de l'histoire de l'agriculture allemande (13), où se présentaient des surestimations générales des valeurs foncières. C'était à l'époque de l'excès de spéculation sur le marché des marchandises ou des titres, que de telles surestimations des anticipations ont été faites en masse sur les marchés de terres agricoles. Ces surestimations étaient fondées en grande partie sur un état d'esprit (et pas sur un jugement rationnel) et elles augmentaient par auto-suggestion réciproque. Ces motifs ne peuvent être qualifiés cependant de purement spéculatif parce qu'il y a derrière eux des espérances de rendements agricoles prédominantes.

La spéculation foncière

La situation est différente dans ce cadre lorsque l'acheteur porte moins d'intérêt aux revenus qu'au placement de son capital, ou à l'accroissement de celui-ci. C'est alors le phénomène typique de la *spéculation foncière*, on range dans cette catégorie l'achat des terres agricoles pour des usages non-agricoles, particulièrement pour la construction, les voies de communication, pour des buts industriels. Le prix de revente, au bout d'un certain temps d'attente tranquille, atteint un montant qui dépasse largement le prix d'achat. Ce cas se produit même s'il n'y a aucun revenu annuel, voire des dépenses jusqu'à la revente !

L'aménagement du territoire

Les deux marchés fonciers se superposent ; celui du sol agricole et celui des terrains à bâtir. Le marché foncier pour l'urbanisme couvre et élimine celui de l'agriculture, car les prix des sols y sont beaucoup plus élevés. Cela provient de ce que les anticipations des propriétaires sur la valeur dépassent à présent de plusieurs fois la réalité. On multiplie la va-

(13) ESSLEN (J.B.). — Le prix de fonds de terre, et leurs motifs de fixation, publié dans les éléments des Sciences Sociales, § VII, page 127, Tübingen (1922).

leur du sol agricole (très souvent par un coefficient d'amplification). Le seul remède, c'est de délimiter, en planifiant si possible, vite et clairement, entre surfaces agricoles et surfaces utilisées d'une autre façon. Dans la République Fédérale Allemande, la loi de construction fédérale de 1960 a créé des bases légales suffisantes qui, toutefois, ne sont pas encore suffisamment utilisées par les communes. Il faudrait fixer des mesures d'aménagement du territoire, pour de longues périodes à l'avance, à partir d'une analyse des faits et des politiques réelles. Les Anglais parlent de ce phénomène sous le nom de « floating value » (valeur flottante) : la pseudo-valeur de terres cultivables flotte comme au-dessus de chaque terrain possible à bâtir et de son environnement (14).

Les propriétaires se posent la question : est-ce que le nuage va aborder exactement mon fonds de terre ? Tous l'attendent et l'espèrent ! Tous ont cette attitude, comme les membres d'un syndicat fort bien discipliné, bien qu'ils ne se soient pas mis d'accord au préalable. Ils forment un « monopole collectif d'opinion » (15). Contre de telles idées, aucune réglementation de prix ne peut rien. Mais si un jour, dans une région, se présentait un réel aménagement du territoire, sur une longue période, ces espoirs insensés disparaîtraient, car il n'y aurait plus d'espoir de voir les fonds de terre transférés vers des usages non-agricoles. Ceci augmenterait les disponibilités de terre pour la mise en fermage à long terme. Les prix de location pourraient augmenter et des bails à long terme devenir possibles.

Les dépréciations monétaires

D'une autre manière, le commerce foncier est lié aux dépréciations monétaires, comme cela arrive pendant toute période d'inflation. Jusqu'à présent la terre peut être en effet considérée comme le placement de capital le plus sûr (16). Dans ces périodes la demande de terre augmente énergiquement et les prix montent. Le capitaliste, soucieux de sa fortune, considère la plus-value par rapport à la valeur actuelle. Il ne faut pas que cette « affaire » lui coûte plus que la plus-value.

(14) NELL-BREUNING (O.v.). — Fixation des prix sur le marché foncier (de construction), in : Les problèmes économiques dans le monde libre, Francfort./M. 1957 page 235.

(15) NELL-BREUNING (O.v.). — a.a.O ; /Fixation des prix sur le marché foncier (de construction), in : Les problèmes économiques dans le monde libre, Francfort./M. 1957 page 235.

(16) L'inflation n'est pas seule à provoquer de tels phénomènes : les guerres, les cessions territoriales... Tout cela peut arriver pour les autres catégories de biens.

Le droit agraire

La réglementation des prix entraîne des pratiques illégales

La législation et les mesures administratives, peuvent influencer la fixation des prix d'achat et des fermages. C'est arrivé dans beaucoup de pays d'Europe au cours des dernières dizaines d'années. Comme les valeurs courantes des fonds de terre se trouvaient largement au-dessus des valeurs de rendement agricole, les prix fonciers étaient en effet considérés comme trop hauts. L'Etat a essayé de les comprimer administrativement. Cela ne pouvait pas réussir, puisqu'un prix élevé concrétise un état du marché, qui répond à des motifs différents. Il s'agit de les influencer. Le motif principal de ces prix élevés, c'est la demande qui dépasse l'offre. L'offre de terre ne peut être augmentée que par la mobilisation des fonds de terre, or elle peut être diminuée par les limitations légales apportées aux possibilités d'en disposer. Limiter le pouvoir de disposer du sol conduit à diminuer les transactions foncières. Et partout où des transactions ont encore lieu, elles se heurtent à une forte demande, résultant des mesures légales prises pour diminuer les prix. Des prix trop bas réduisent les transactions, et comme le désir fait nécessité, le droit de jouissance du foncier (achat et fermage) est remplacé par des pratiques illégales. Plus les réglementations de prix sont sévères, plus augmentent les prix et plus divergent les prix payés effectivement, malgré les risques accrus des prix imaginés par l'Etat. En R.F.A. et aux Pays-Bas, dans les dernières années, on a tiré les conséquences de ce phénomène. La réglementation sur les prix a été supprimée.

La protection des fermiers dévalue la propriété

Le droit agraire de plusieurs pays de l'Europe (17) désavantage le propriétaire du sol par rapport à l'exploitant. Ceci se manifeste nettement à l'occasion de mesures prises pour améliorer la structure et protéger les fermiers par une législation plus énergique, donnant une plus grande sûreté aux fermages à long terme. Cela conduit tendancieusement à dévaluer la propriété. On sait qu'en Angleterre, où le fermage profite d'une protection judiciaire puissante depuis des dizaines d'années, les terres agricoles mises en fermage à long terme, pour des qualités équivalentes, par rapport à des fonds disponibles immédiatement pour l'exploitation, sont achetés à un prix très inférieur (18).

(17) Siehe : Bolla, Giangostone, Atti del Primo Convegno Internazionale di Diritto Agrario, Milano 1954, Vol. I u. II, et Atti della Seconda Assemblea, Istituto di Diritto Agrario Internazionale e Comparato, Milano 1964.

(18) WARD (J.T.). — In : The Farm Economist, 1953, Vol. VII, No. 4, 145 - 154.

La mobilité du sol pour l'agrandissement des entreprises, par achat ou fermage ?

Dans l'adaptation de l'agriculture aux exigences d'une société industrielle moderne, les faibles dimensions des exploitations constituent le problème central dans presque tous les pays de l'Europe occidentale. Ce phénomène-ci a conduit l'Etat à prendre des initiatives pour mobiliser des fonds de terre, dans plusieurs pays, comme par exemple en France, aux Pays-Bas, en Belgique et en R.F.A. (19). La C.E.E. a présenté récemment au Conseil de la Communauté des propositions (20) pour favoriser le perfectionnement ou le recyclage des agriculteurs dans certaines zones. Ces initiatives procèdent de la notion que l'adaptation de l'agriculture dans une économie en croissance permanente, exige une transformation de la combinaison des facteurs de production, et que ceci ne peut se faire naturellement. Des aides de ce genre sont possibles aux conditions suivantes :

- pour le travail, chercher une mobilité professionnelle plus grande par le recyclage ou l'institution d'une pension sociale de retraite ;
- pour le capital, stimuler sa distribution dans les espaces à structures attardées (économies régionales), pour créer là des possibilités de travail aux agriculteurs quittant leur place ;
- pour les terres, trouver des stimulants pour que, dans les exploitations bien gérées, le droit de jouissance du capital foncier soit concentré plus fortement.

Seule la poursuite simultanée de l'ensemble des trois buts de mobilisation, peut conduire au succès. Toutefois dans ce cadre là, on ne peut s'occuper que des problèmes de mobilité foncière. Elle résulte de la forte déviation entre les prix d'achat (valeur courante) des fonds de terre agricoles, et la valeur de rendement agricole.

Prix d'achat

Des indications sur les prix fonciers peuvent être présentées en R.F.A., sous certaines réserves. Puisqu'ils sont, pour les usagers non agricoles, indépendants de la qualité du sol, du point de vue de leur utilisation agricole ils sont fortement influencés par le marché foncier urbain. Les statistiques de prix ne sont pas capables de séparer avec certitude ces deux marchés fonciers. Les valeurs moyennes des prix des fonds de terre agricoles, en R.F.A., selon

l'état de développement de l'économie nationale et selon la qualité du sol, vont de 3.000 à 21.000 DM (21) par hectare. D'après les dernières informations (22), recueillies dans différentes régions de la R.F.A., on a payé des prix par hectare très différents : dans quelques régions, dans 70 à 80 % des cas, ils ne dépassent pas 10.000 DM/ha. Dans la région Nordrhein/Westfalen on a observé que plus de 50 % des transactions se situent entre 10.000 et 30.000 DM/ha. Des prix supérieurs à 30.000 DM étaient plus fréquents seulement dans les régions de Rheinland/Pfalz et Baden-Württemberg. Cependant il s'agissait en règle générale, de surfaces de jardins ou de vignobles correspondant toujours à des parcelles très petites.

Des prix fonciers de 8.000, 10.000, 20.000 DM ou même plus par hectare ne sont plus en concordance avec les perspectives du rendement agricole (valeur de rendement). Un achat libre supplémentaire de terre pour agrandir une exploitation, ne serait pas économique avec des prix tellement élevés. Et un encouragement de l'Etat pour un agrandissement des entreprises (remembrement) revient extrêmement cher. Pour que de telles aides deviennent efficaces, il faut éliminer les clauses de la formation des prix conduisant à des prix surélevés.

Prix du fermage

La situation diffère en ce qui concerne les fermages. Les prix du fermage, dans la plupart des cas, sont encore en relation tout à fait directe avec les perspectives du rendement agricole. Ceux-ci, en R.F.A. se maintiennent, constamment depuis plusieurs années, au prix de 100 à 200 DM par hectare ; dans certains cas particulièrement favorables, ils atteignent 250 à 300 DM. En moyenne les prix varient autour de 150 DM par hectare. De tels fermages sont tout à fait proportionnés avec les espoirs de rendement agricole.

La terre ne peut être mobilisée que par vente ou fermage, elle doit aller aux entreprises plus grandes, ayant des chances de réussir. De plus, il apparaît que le fermage augmente en importance. Ce phénomène a des causes vigoureuses. Les paysans sont trop pauvres, pour pouvoir augmenter leurs exploitations par des achats supplémentaires de fonds.

(19) RANDOW (F.W. von). — La Mobilisation de la campagne comme la clé de l'amélioration de la structure agricole, Colonisation Intérieure, T. 11, Nov. 64, Berlin-Bonn 1964.

(20) CEE, Commission, VI/Kom (64) 503 endg. et VI/Kom - (64) endg. le 27 Janv. 1965.

(21) TASCHENMACHER (W.). — Die Preise für landwirtschaftliche Betriebe und Stückländereien in der Bundesrepublik Deutschland, in : Agri forum, No. 8, /1963 (25), 4. Jhrg, Seite 21 ff.

(22) Le Ministre d'Alimentation de l'Agriculture et des Forêts. Rapport sur l'amélioration de la structure agricole en RFA, 1963/64, Berlin-Bonn 1964, page 120.

Aussi, la proportion des terres en fermage augmente-t-elle vite, dans presque toutes les catégories de dimension des exploitations (24).

Les transactions sur le marché foncier en R.F.A., par vente de terres agricoles aux agriculteurs, sont extrêmement rares depuis des dizaines d'années. Il n'est pas possible d'en connaître le nombre pour le moment. Ces achats de fonds, libres, représentent seulement de 0,5 à 1 % de la surface totale par an. On sait que ces transactions actuelles se trouvent essentiellement au-dessous des valeurs comparables, qui se maintenaient à 4 % environ, en Prusse avant la première guerre mondiale (25) et à 3 % environ, au Danemark récemment (26).

Pour obtenir une agriculture efficace et favoriser l'agrandissement des exploitations, il n'est pas nécessaire de transporter ou concentrer le droit de propriété. Il suffit de donner plus énergiquement le droit d'usufruit de la terre aux exploitants. Des agrandissements de l'entreprise se réalisent en effet dans la plupart des cas par la location de sol supplémentaire. Ces réalités résultent avant tout des motifs de formation des prix dans ce domaine et elles trouvent leur expression dans les prix réels des fonds et du fermage. Puisque louer est moins cher qu'ache-

ter, cultiver la terre est plus rentable que la posséder ! Cette évolution réelle doit être considérée par l'Etat comme un moyen de favoriser la mobilité du sol. L'aider sera particulièrement efficace. Et elle correspond aussi aux tendances de l'évolution que l'on observe dans le droit rural de l'Europe. La propriété perd juridiquement sa protection et on donne de plus en plus d'importance à la constitution d'unités d'exploitations capables. Dans l'Europe entière des mesures gouvernementales sont prises en vue d'améliorer la structure agricole. La préférence est donnée aux unités d'entreprises et à leurs chefs, non aux propriétaires fonciers, sauf s'il y a coïncidence des intérêts. Mais cette coïncidence entre intérêts de la propriété et de l'exploitation, semble-t-il, sera plus rare à l'avenir.

(23) SCHAFER (Klaus). — Bodenmobilität und Landmobilisierung, in : Innere Kolonisation, 14. Jhrg. 1965, März 65, Heft 3.

(24) Annuaire statistique pour le gouvernement prussien, année 12, Berlin 1915, page 100.

(25) RANDOW (F.W. von). — La circulation de fonds de terre agricole, les prix du sol et du fermage, Société de Recherches pour la politique sociologique et agricole. — Bonn, 1962, page 91.

PRINCIPALES CAUSES SUR LA FORMATION DES PRIX D'ACHAT DES TERRES ET DES FERMAGES DANS LES PAYS FORTEMENT INDUSTRIALISES

DOMAINES	CAUSES D'AUGMENTATION DES PRIX		CAUSES DE DIMINUTION DES PRIX	
	à l'occasion d'achat	du fermage	achat	fermage
1) L'homme et l'exploitation.	Anticipations de revenus nets du caractère purement économique de l'exploitation — et espoirs d'un revenu réalisable du travail agricole.			
	Espoirs trop élevés d'un succès de l'exploitation à l'avenir.			
2) La nature.	La disparité des revenus au sein de l'agriculture conduit depuis des dizaines d'années, et d'une façon croissante différente selon les régions, à augmenter ou diminuer les prix, en cas du fermage plus vite qu'en cas d'achat.			
3) L'amélioration des bases de la production et des débouchés.	Par exemple, l'exécution des améliorations foncières et des installations de vente et de distribution.			
4) Les prix agricoles. La politique agraire.	Un niveau relativement élevé des prix agricoles sera maintenu par l'Etat ou bien par la C.E.E. ; la politique de la protection agraire, subventions pour l'agriculture, réduction des taux d'intérêt pour l'agriculture, privilèges d'impôts, etc...			
	Les prix des produits agricoles tels qu'ils sont en train d'être fixés dans la C.E.E., provoqueront une augmentation des prix d'achat et du fermage dans les pays à prix agricoles bas (France, Pays-Bas). Dans les pays à prix élevés (R.F.A., Italie), la tendance sera à la diminution des prix d'achat et du fermage.			

**PRINCIPALES CAUSES SUR LA FORMATION DES PRIX D'ACHAT DES TERRES
ET DES FERMAGES DANS LES PAYS FORTEMENT INDUSTRIALISES (suite)**

DOMAINES	CAUSES D'AUGMENTATION DES PRIX		CAUSES DE DIMINUTION DES PRIX	
	à l'occasion d'achat	du fermage	achat	fermage
5) Le progrès technique.	Le progrès technique force les entreprises à s'agrandir. Aussi longtemps que l'achat de terre ou le fermage coûtent moins cher que le travail (salaires) et le capital, une forte poussée pour disposer du droit d'usufruit se fera sentir.			
6) L'achat foncier pour la construction urbaines, les terrains industriels, les routes, etc...	Les agriculteurs expropriés agissent tout à fait rationnellement, s'ils paient un prix élevé pour avoir le droit d'usufruit du sol, (pour eux, il s'agit d'une opération d'échange seulement). Le fermage, de toutes façons, est en général actuellement moins cher que l'achat du sol ! (exploiter est plus rentable que posséder).			
7) La valeur de l'argent. L'inflation.	Dépréciation monétaire générale dans l'économie nationale, conviction que celle-ci persistera. Les acheteurs fonciers espèrent maintenir leur fortune ou bien éviter des pertes de biens.			
8) L'aménagement du territoire.	Perspectives pour l'utilisation des terres à des fins non-agricoles (spéculatives) jusqu'à ce qu'existent des plans à long terme.	Rien ne sera possible, sauf dans les régions où par la planification, les perspectives (à long terme) deviendront sûres et fixeront l'utilisation non-agricole pendant une génération.		
9) Etat du développement régional.	Dans les régions où existent un surplus d'agriculteurs, et où ne peut être offerte aucune possibilité d'emploi, les agriculteurs se font concurrence entre eux pour la terre.			
10) Droit agraire.	Limitations légales dans les transactions foncières agricoles (achat et fermage), parce qu'un passage (désiré ou nécessaire) des droits d'usufruit sera quand même décidé. Mais, la fraude ne pouvant être interdite, les prix augmenteront à cause de la peur des risques.		La protection vigoureuse des fermiers diminue les droits des propriétaires et également les prix d'achat des terres. Elles sont prises en fermage à long terme.	
				Les contrats de location à long terme augmentent les prix du fermage.

DISCUSSION

M. Cépède. — Le professeur von Randow écrit : « Dans le cas de la terre utilisée par l'agriculture, il n'existe aucune usure ». Cela est vrai dans l'agriculture européenne telle que nous la croyons être. Cependant, ce n'est pas toujours le cas dans d'autres continents où se pratique une « agriculture minière ». Dans la Pampa argentine l'horizon A à l'origine de 0 m 40 n'est plus que de 0 m 20, on estime la perte à 3 millimètres par an. Dans une certaine mesure, cette usure n'existe-t-elle jamais en Europe occidentale ?

M. Gatheron. — En 1947, la deuxième session du Conseil Supérieur de l'Agriculture, dès l'issue de sa première séance, a rédigé un projet de loi prévoyant le réaménagement foncier par le **regroupement culturel** — c'est-à-dire le regroupement des terres sur la base de l'exploitation, et non pas le **remembrement de la propriété**.

Le principe de ce projet reçut alors l'approbation unanime des organismes représentatifs de l'agriculture : C.G.A., Académie d'Agriculture, Assemblée Permanente des Présidents des Chambres d'Agriculture...

Le projet fut signé par trois ministres : Agriculture, Intérieur, Finances et affaires économiques. Après son arrivée au ministère de la Justice, on n'en entendit plus parler.

On voit cependant ressurgir la tendance qu'il manifestait dans les exposés de MM. Velay et von Randow.

Peut-être le texte de loi très simple rédigé par le Conseil Supérieur de l'agriculture pourrait-il être repris par un organisme approprié, et être proposé soit directement au Gouvernement, soit au Parlement.

Dr von Randow. — Ceci se rapporte à la situation française.

R.P. Serve. — Le Dr von Randow indique en conclusion qu'un remède contre l'accroissement des surfaces unitaires d'exploitation serait de « donner le droit d'usufruit de la terre, plus énergiquement, aux exploitants ».

Si ce droit d'usufruit est échangeable, ne constituera-t-il pas pour l'exploitant une charge réelle équivalente à celle due au prix d'achat actuel ? Quel serait au juste ce « droit d'usufruit » ?

Dr von Randow. — Peut-être y a-t-il ici un malentendu dû à des raisons de langue. Je n'ai préconisé dans mon rapport que la consolidation du droit de fermage. Car le fermage donne à l'exploitant de très bons droits d'usufruit de la terre, s'il est effectué pour de longs délais.

M^e Petitfrère. — Il faut éviter de superposer au droit de propriété tel qu'il est défini par le code civil français, un droit d'usufruit au profit de l'exploitant : cela aurait pour effet, à moyen terme, de supprimer pratiquement aux non exploitants la propriété du sol, et, par voie de conséquence, de faire disparaître le « fermage », forme d'exploitation extrêmement profitable pour tous.

Dr von Randow. — La traduction de mon rapport donne une impression erronée : j'y ai préconisé le fermage (et non pas « un droit d'usufruit ») : il faut consolider, avancer et assurer le fermage par la loi, parce qu'il garantit les droits d'usufruit de la terre, d'une façon satisfaisante pour l'exploitant du sol et profitable pour tous. Par suite les droits de propriété du sol perdent en valeur et en importance.

M. Cépède. — Si nous étudions le droit naturel (26) (au sens d'évolution constatée depuis 20 siècles) foncier en France, nous constatons qu'il existe un démembrement du droit de propriété entre domaine éminent (celui du propriétaire) et domaine utile (celui de l'exploitant). La loi de l'évolution en France est la suivante : le domaine utile mange le domaine éminent qui tend à devenir une noix vide... ce que paraît redouter le Dr Von Randow.

M. Coupriaux. — La valeur agronomique des sols est-elle un facteur essentiel pour la formation des prix sur le marché foncier ?

Dr von Randow. — Dans les territoires à forte densité de population, la valeur agronomique du sol est, dans la plupart des cas, couverte par la valeur du sol citadin, en tout cas tant que le mar-

(26) CEPÉDE (M.). — La propriété foncière privée en droit naturel français. — Bruxelles — 1837.

ché du sol agronomique dans son planning n'est pas, clairement et d'une manière convaincante à long terme, séparé du marché du sol citadin. Dans les territoires faiblement peuplés à prédominance agricole, il y a hausse des prix du sol parce que trop d'agriculteurs se trouvent en concurrence pour le sol, n'ayant pas d'autre alternative professionnelle.

Mlle Goffaux. — A qui, selon le Dr von Randow, appartiendrait un sol dont l'exploitant ne serait pas propriétaire ? à l'Etat ? à des Sociétés ?...

Dr von Randow. — En principe, peu importe, pour l'exploitant du sol, à qui appartient la terre. Dans la République Fédérale d'Allemagne, on considère comme souhaitable, du point de vue de la société et de la politique sociale, que la propriété du sol soit « largement dispersée », c'est-à-dire qu'elle appartienne à beaucoup de personnes privées. Ni dans les grandes usines industrielles (Sociétés anonymes) ni dans l'agriculture, il ne

paraît nécessaire que les moyens de production (le capital) appartiennent aux hommes qui vivent du travail effectué à l'aide de ce capital.

M. Rajaud. — Le Dr von Randow a dit que le marché foncier était imparfait. D'une manière générale, dans la mesure où l'on cherche à développer la mobilité des exploitants à l'intérieur de la France, et compte tenu de la libération du droit à l'établissement, il y aura égalisation du prix de la terre sur l'ensemble du territoire, et égalisation en hausse.

N'y a-t-il pas incompatibilité entre la recherche de la mobilité des agriculteurs et une recherche de la limitation du prix de la terre ?

Dr von Randow. — En effet, les prix de la terre s'égaliseront avec la libre mobilité des exploitants, ils augmenteront sensiblement dans les territoires qui avaient jusqu'ici des prix relativement bas. C'est inévitable, bien que politiquement ce ne soit pas souhaitable.