



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.

Le marché foncier et les conflits nés de l'appétit de terre.

Motivations

J.-M. Coupriaux

Abstract

A farmer's view on the disturbing problems of land shortage and the gaps in the present legislation ; he suggests (in his way) to make a distinction between land ownership and farming.

Résumé

Un agriculteur apporte son témoignage sur les inquiétants problèmes posés par le manque de terre et les carences de la législation actuelle ; il propose de séparer propriété du sol et exploitation.

Citer ce document / Cite this document :

Coupriaux J.-M. Le marché foncier et les conflits nés de l'appétit de terre. Motivations. In: Économie rurale. N°65, 1965. pp. 49-53;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1965.1901>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1965_num_65_1_1901

Fichier pdf généré le 08/05/2018

LE MARCHÉ FONCIER ET LES CONFLITS NES DE L'APPETIT DE TERRE - MOTIVATIONS

par J.M. COUPRIAUX

du C.D.J.A. de la Haute-Saône

Un agriculteur apporte son témoignage (1) sur les inquiétants problèmes posés par le manque de terre et les carences de la législation actuelle ; il propose de séparer propriété du sol et exploitation.

THE LAND MARKET AND THE CONFLICTS RAISED BY THE LAND-HUNGER MOTIVATIONS

A farmer's view on the disturbing problems of land shortage and the gaps in the present legislation ; he suggests (in his way) to make a distinction between land ownership and farming.

L'exploitation de la terre passe nécessairement par la propriété. Pour devenir ou rester exploitant, pour aménager l'exploitation il faut en devenir le propriétaire.

Les besoins des exploitations

La plupart des agriculteurs possèdent les bâtiments d'exploitation et une partie des terres (5 — 10 — 30 ha) qu'ils travaillent. Ils louent le reste (5 — 10 — 30 ha) à un ou plusieurs propriétaires (vieux agriculteurs, enfants d'agriculteurs décédés, partis en ville, bourgeois). Peu d'exploitants travaillent sur une ferme constituée appartenant à un propriétaire.

A cause du progrès technique tous ces exploitants sont disposés à s'agrandir et souvent cette augmentation de superficie est devenue nécessaire.

Que quelques hectares soient disponibles au village et tous regardent dans cette direction.

Les achats de terre effectués par la génération précédente n'ont pas eu tellement de répercussion sur la vie de l'exploitation et sur celle de la famille. L'exploitation du sol exigeait peu d'investissement et beaucoup de main-d'œuvre. La main-d'œuvre étant familiale (femme — enfants), son salaire, même faible, suffisait pour acheter la terre. D'autant plus que la famille ne dépensait presque rien pour ses besoins.

Prenons le cas de cet agriculteur fermier sur 30 ha, terres et bâtiments appartenant à un seul propriétaire (cas rare en Haute-Saône). Actuellement sa charge foncière annuelle est de l'ordre de 3.500

Francs et le niveau de vie de l'exploitant (4 enfants au C.E.G., ferme isolée) est acceptable sans plus. Il y a deux ans il s'est acheté une voiture. Sa ferme est bien menée (bonne technique — le gros matériel en C.U.M.A. — bon cheptel). Si son unique propriétaire vend à 4.000 Francs/ha, sa charge foncière sera au mieux de 12.000 Francs (2) au lieu de 3.500. Où trouvera-t-il la différence (à peu près l'équivalent de son « niveau de vie », de ce que dépense la famille) ?

Placé devant cette éventualité de perdre son niveau de vie, ou perdre son travail, son métier et son lieu de vie, cet agriculteur a plus de liberté cependant que celui qui possède les bâtiments et un peu de terre et dont la mise en vente de l'exploitation est échelonnée. En effet, pour lui le calcul économique est possible et objectif, les choix offerts sont nets. Pour l'autre le résultat est le même, mais il n'a pas la liberté du choix.

La sécurité de l'exploitant et de l'entreprise agricole

Jacques Petit, dans son étude « les éléments d'un régime foncier adapté à une économie en expansion continue » a très bien montré l'importance des difficultés des agriculteurs pour changer de métier, de lieu de travail, de genre de vie, dans le dérèglement du marché foncier.

Quand on a 35 ou 50 ans, qu'on a un logement, des voisins, des habitudes de vie (le lavoir, le jeu de cartes), aucune formation pour faire un autre métier, il ne peut être question de partir. Cela joue même pour des célibataires de 20 ans. J'en connais qui récemment se sont installés agriculteurs parce que le manque de formation et d'ouverture (de sortie) les ont empêchés d'envisager un autre métier et que le monde en dehors du village leur est inconnu et hostile.

(1) Observations applicables à la Haute-Saône.

(2) En admettant pour 60 % de la charge un prêt de 30 ans à 3 %, et un prêt de 10 ans à 5 %, pour les derniers 40 %.

Pour avoir du travail l'agriculteur doit donc avoir de la terre. Et tôt ou tard, pour en conserver l'exploitation, il lui faudra en devenir le propriétaire.

Prenons l'exemple de cet exploitant de la région de Vesoul : 40 hectares morcellés dont une dizaine en propriété, 17 loués à un propriétaire citadin, le reste à 2 ou 3 autres propriétaires. L'exploitant a 60 ans, son fils (marié, deux enfants) veut lui succéder, il vient d'ailleurs d'investir dans les bâtiments (dont 30.000 Francs d'emprunt). L'équipement en matériel représente près de 50.000 Francs (dont 20.000 environ d'emprunt). Le propriétaire des 17 ha décide de vendre. Plusieurs parcelles importantes (2/3 ha) sont convoitées par les voisins ou par un marchand de bestiaux (1 pâture de 4 ha sur la route).

Sur cette exploitation le matériel, les étables, le cheptel, l'organisation du travail, la main-d'œuvre existent pour 40 ha, pas pour 23 ou 25. L'exploitant est obligé d'acheter.

Comme travailleur et comme entrepreneur il a double besoin de sécurité. Enlevez quelques hectares à un fermier, vous lui enlevez de quoi gagner sa vie, mais vous lui enlevez aussi de quoi payer les annuités du crédit agricole.

Quand un de ses propriétaires vend, le fermier doit donc acheter pour conserver l'exploitation de ces terrains, s'il ne veut pas mettre en cause l'équilibre de son exploitation.

Deux ou trois ans après un autre propriétaire vend. Dix ans plus tard, le père partage ses biens : si les frères et sœurs veulent « leur part » (pour s'acheter une caravane ou un logement ou pour « régler ça »), l'exploitant, là encore doit devenir propriétaire. Même s'il est possible de trouver un acheteur qui ne désire pas exploiter, il préférera acheter, de crainte de voir ce propriétaire vendre (décès, ennuis financiers, spéculation) et d'être ainsi obligé d'acheter dans des conditions peut-être plus difficiles.

Les autres besoins

Il y a conflit entre agriculteurs quand des terres libres sont mises en location. Pour les pâturages clos ayant des superficies importantes, la possibilité d'exploiter à distance, attire les marchands de bestiaux et bouchers qui sont candidats à la location. Des conflits apparaissent et entraînent des taux de location parfois très élevés.

Agrandissement

L'agriculteur installé, qui a investi, s'est organisé et a acquis une certaine compétence technique, envisage volontiers d'agrandir un peu son exploitation. Cela lui permet de mieux rentabiliser ses investissements actuels, de faire d'autres investissements (stabulation libre pour les jeunes bovins, étable neuve pour les laitières, semoir à graine...), d'appliquer d'autres techniques (ensilage pour les jeunes

bovins, lot de bovins de viande, stabulation permanente) : tout cela nécessite des unités plus importantes.

En bref, d'une part, ses investissements actuels et la main-d'œuvre dont il dispose peuvent absorber sans beaucoup de frais quelques hectares supplémentaires. D'autre part le progrès technique l'invite à s'agrandir.

Si des terres sont à louer, il désirera les louer, sachant qu'un jour il devra les acheter pour les conserver. Si des terres sont à vendre il sera candidat à l'achat pour en avoir l'exploitation. Dans la région de Besançon le responsable local du centre des jeunes nous avait signalé une vente. Une exploitante, veuve, abandonnait, et vendait 27 ha avec des bâtiments et un logement médiocres, isolés du village, mais à proximité des terres, de belles parcelles grâce à des échanges verbaux (3). Voisine de ces belles parcelles, existe une ferme de 60 ha d'un seul tenant, exploitée très valablement par trois frères associés : ils sont acheteurs.

Au village, parmi une dizaine d'autres exploitants (10 à 30 ha) moins dynamiques, quelques-uns sont acheteurs pour de faibles superficies.

Un charcutier de Besançon est également acheteur (de la totalité) pour faire un pâturage et de l'embouche.

Notre intervention ayant réussi à décourager le charcutier, les trois frères ont ensuite acheté la totalité, refusant aux autres agriculteurs la possibilité de s'agrandir aussi (nous souhaitons que la SAFER achète).

Si les terres à vendre sont exploitées par un autre, la participation aux enchères est conditionnée par les rapports avec l'exploitant, par le « tempérament » par la « compréhension du problème » (solidarité).

Récemment, dans mon village, il y a eu une vente de 20 ha répartis entre cinq exploitants (10 ha — 4 ha — 2,50 ha — 2,10 ha et 1,50 ha). Contrat type départemental (donc droit de préemption), à partir de 2 ha en Haute-Saône.

Au cours d'une réunion de presque tous les exploitants (25), l'accord s'était fait de laisser acheter les premiers. Une heure avant la vente, le marchand de biens fait annoncer qu'elle n'aura pas lieu aux enchères à la mairie, mais à l'amiable au café. Auparavant il avait visité la plupart des voisins des parcelles mises en vente et senti qu'il n'y aurait pas surenchère.

Malgré ces visites les exploitants assistèrent sans y participer à la vente amiable aux enchères sans enchères dans la salle de café. L'argument essentiel qui avait permis cette discipline était le risque d'être plus tard dans la même situation que les premiers.

(3) Je te « donne » (ou je te « prête ») ce champ de 10 ares dont tu es voisin, tu me « donnes » ce champ de 10 ares à côté de moi. C'est tout !

Malgré cela cependant certains fermiers acceptèrent des prix trop élevés de crainte que, s'ils n'achetaient pas, d'autres exploitants rompent la discipline et achètent dans les heures ou les jours suivants.

A cette réunion d'avant-vente, le seul argument présenté contre l'achat par le fermier seulement des terres mises en vente est qu'une vente de terre est une occasion de remembrement. Par conséquent la terre mise en vente « revient » au voisin autant qu'au fermier.

L'origine des conflits

Le prix de la terre augmente, l'argent se dévalue, et le crédit prêté.

Tôt ou tard l'exploitant devra acheter de la terre pour l'exploiter. S'il le fait maintenant il achètera moins cher que dans 10 ans. Avec la dévaluation il peut en plus espérer rembourser moins qu'il n'a emprunté.

Cet aspect n'est pas essentiel, mais il est à classer dans les motivations du prix de la terre. L'espoir de spéculer existe certainement, mais plus dans la crainte de devoir acheter plus cher dans l'avenir, que pour augmenter le patrimoine dont disposent les enfants.

Spéculation financière

Des hommes d'affaires (marchands de bestiaux) ont acheté récemment une ferme de 300 ha, pour pouvoir soit l'exploiter, soit la revendre plus tard et plus cher.

Qu'ils exploitent ou non, ces gens sont en concurrence avec les agriculteurs sur le marché foncier. Pour de grandes superficies, les ressources financières des agriculteurs les écartent de la compétition. Mais la majorité des ventes intéresse de petites superficies. Aussi y a-t-il finalement morcellement.

Présence de gens fortunés sur le marché foncier

Ce sont surtout des acheteurs de terre pour des usages non agricoles.

Pour se faire un jardin, ou une petite plantation d'arbres, des non agriculteurs, artisans locaux, propriétaires de maison de campagne, achètent quelques fois à n'importe quel prix. Cela n'a rien de grave en soi si ce n'était l'utilisation faite de ces prix par les vendeurs (marchands de biens et notaires, arguments de vente à prix élevé).

Les expropriations jouent dans le même sens. Certaines professions aisées (bouchers, marchands de bestiaux) ont besoin de terre pour exercer leur activité de spéculation, ou pour une exploitation très intensive (tels les maraîchers de Besançon, expropriés et riches, qui ont acheté de la terre à 20 ou 30 kilomètres de là.

Aménagement

Un exploitant peut souhaiter acquérir une parcelle pour agrandir la parcelle voisine, pour faire un chemin d'accès, pour créer ou pour joindre un point d'eau, pour faire un échange (il risque alors d'entrer en conflit avec son propre partenaire pour l'échange). Qu'il s'agisse de superficie d'appoint ou d'aménagement de l'exploitation, la source de revenus ainsi créée est plus que proportionnelle à la superficie : « j'ai payé plus cher que ça ne vaut, mais ça m'arrange ».

Action des marchands de biens

Ils connaissent parfaitement les conflits, qui, pour des raisons techniques, sociales ou de simple mauvais voisinage, opposent les agriculteurs. Ils connaissent éventuellement la présence d'acheteurs fortunés. Seuls en face de tous ces acheteurs qu'ils sondent un à un, ils sauront exciter, voire provoquer les conflits.

Il existe aussi des gens qui ont de l'argent et la manie de la terre. Ils achètent la terre parce que la terre est sacrée. Ils sont souvent exploités par les marchands de biens.

Les notaires

Si les notaires affectent d'avoir une attitude neutre, si certains ont une attitude neutre, quelques-uns adoptent les mêmes méthodes que les marchands de biens (morcellement par petits lots, porte à porte avant la vente).

Les ventes aux enchères sont propices aux passions (d'autant plus que là il s'agit de ce qui fait vivre les acheteurs), donc à l'exploitation des passions.

Ce besoin de terre des exploitants pour conserver, agrandir ou aménager, aboutit donc à une lutte sur le marché de la terre, lutte génératrice de prix élevés.

Il suffira de deux agriculteurs qui convoient la même parcelle pour créer le conflit.

Souvent ces deux agriculteurs sont le fermier et le voisin. Ou bien le fermier, et un exploitant qui veut justement la parcelle en question pour l'échanger contre une parcelle dont il est voisin.

Comme il ne s'agit jamais d'exploitation agricole entière, constituée, le calcul des acheteurs est fait pour des superficies d'appoint ou à conserver. De plus, les superficies achetées étant généralement faibles (au moins pour l'un d'entre eux), ils sont disposés à mettre un prix élevé, sans rapport avec la valeur de production du sol en question.

A la fin d'une vie cela s'est reproduit pour la totalité (ou presque) de l'exploitation, achetée ainsi à partir d'un calcul fait pour des superficies d'appoint, ou en vue de la survie de l'exploitation ou pour son aménagement.

La législation actuelle ne permet pas de modifier cette situation

Les besoins de l'agriculteur et de sa famille

Ce sont :

— La *sécurité* dans son travail : il ne peut se reclasser aisément, surtout s'il habite dans une région non industrielle.

— Des revenus suffisants pour donner un métier à ses enfants, plutôt qu'un héritage de terre, et permettre une vie normale à sa famille.

Les besoins de l'entreprise agricole

L'entreprise agricole exige :

— La sécurité compatible avec un certain dynamisme dans les structures (action du FASASA).

— Une structure convenable en ce qui concerne la *dimension* de l'exploitation (possibilité d'agrandissement), l'emplacement des terres et des bâtiments.

— Des capitaux : la terre a valeur de patrimoine, c'est un bien *utilisé* par l'exploitation mais *nécessairement* possédé par l'épargnant.

C'était sans doute différent dans une agriculture paysanne ; mais la dimension des exploitations augmente.

Or actuellement l'agriculteur a seul et obligatoirement la charge de posséder le sol et de *l'amortir* à chaque génération.

Compétence

Face aux difficultés rencontrées par les agriculteurs en ce qui concerne la sécurité, l'agrandissement, l'aménagement, l'équilibre entre exploitations et la charge foncière élevée, que peut apporter la législation actuelle ?

— *Statut du fermage*.

— *Statut renforcé avec des baux obligatoires de 30 ans* : cela conduirait à des pas de porte lorsqu'un exploitant quitterait en cours de bail. Et cela serait-il également bien adapté à une agriculture dynamique ?

— *Propriété d'exploitation*, difficile à définir et à déterminer : la pression exercée sur le prix des terres se reporterait sur le prix des pas de porte.

— FASASA : l'intérêt en est certain, mais ne touche qu'une partie, que certains aspects des questions foncières.

— *Crédit agricole* : on pourrait envisager des prêts à très long terme (50 ans ou 100 ans) à taux d'intérêt bas (2 ou 3 %). Il en résulterait une augmentation du prix des terres mais non des superficies achetées.

Au moment des successions se poserait le problème des annuités restantes. Qui les paierait, le fils citadin ou le fils agriculteur ? La terre restant ce qu'elle est, pourquoi faut-il donc que ce soit toujours les agriculteurs qui l'achètent et les non agriculteurs qui la vendent ?...

— SAFER : Quels seraient les résultats obtenus par des SAFER ayant un droit de préemption réel, comportant la possibilité de révision de prix (tribunaux compétents, carte de sols) ?

Mais est-il normal d'aider les agriculteurs à « épargner » pour acheter la terre que leurs enfants citadins revendront à leurs enfants agriculteurs !

— *les Sociétés foncières* : dans la mesure où elles constitueraient le relais des SAFER ayant droit de préemption réel, elles semblent intéressantes.

Mais comme pour les SAFER, leur action, suivant le rythme des ventes, serait-elle ressentie rapidement ?

Envisagées sur le *marché foncier actuel*, avec les SAFER actuelles, les Sociétés foncières, quel que soit leur modèle, présentent-elles un intérêt certain ? Leurs promoteurs ont-ils étudiés, ont-ils observé le comportement des agriculteurs à l'occasion des ventes de terre ? Seul le fonctionnement des premières Sociétés foncières apportera une réponse à ces questions.

La propriété du sol aux épargnants, l'exploitation du sol aux agriculteurs

Qui doit « payer » la terre ?

Pour permettre aux agriculteurs d'acheter la terre sans qu'en souffre leur niveau de vie, il suffirait de permettre des prix agricoles suffisamment élevés.

La charge foncière payée par les agriculteurs, comporte un véritable amortissement de la terre sur une génération. Cet amortissement pourrait être supporté par le consommateur ou par la collectivité

sous une autre forme, au lieu de l'être par l'agriculteur et par sa famille. Mais cela empêcherait-il les conflits entre agriculteurs ? Ainsi des prêts plus élevés du crédit agricole entraînent une augmentation du prix de la terre.

Il serait sans doute plus normal d'admettre que la charge « location » (utilisation du sol) est charge d'exploitation, et que la charge « achat » (valeur refuge, patrimoine) revient à l'épargnant.

L'accroissement des revenus des agriculteurs, pour assurer cette charge « achat », est impensable; ce serait d'autre part injuste et sans doute sans effet. Il faut donc assurer l'exploitation du sol aux agriculteurs sans les obliger à devenir propriétaires, sans passer par la propriété.

Essayons d'imaginer cette séparation de la propriété et de l'exploitation.

Il existe une administration qui tient en quelque sorte le fichier des propriétés, l'enregistrement et le cadastre.

Les terrains sont délimités sur le cadastre et il existe un fichier pour chaque propriétaire.

Il existe également un fichier des exploitants, tenu, lui par la Mutualité sociale.

Quand un agriculteur abandonne l'exploitation d'un terrain il le signale en précisant quel exploitant lui succède. De temps à autre des inspecteurs vont dans les villages pour vérifier ce fichier et le tenir à jour. Mais ce fichier est assez approximatif (dans le cadre de la commission des cumuls les comparaisons faites sur le terrain et à la Mutualité ne correspondent jamais).

Par exemple, pour ses vérifications, l'inspecteur prend le fichier d'un exploitant et pointe au crayon (rien n'est prévu pour cela sur les matrices cadastrales), propriétaire par propriétaire (il y en a parfois 10 ou 15 pour le même exploitant), parcelle par parcelle (un même propriétaire à souvent 5 ou 6 fermiers pour 2 ou 300 parcelles) ; les échanges verbaux de parcelles entre exploitants étant fréquents

(tel cet exploitant qui est passé de 78 parcelles pour 24 ha, 50 à moins de 10 parcelles) il arrive qu'une parcelle soit exploitée 2 ou 3 fois, d'autres pas du tout. S'y retrouve-t-il toujours ?

Pourquoi ne pas créer un second cadastre à l'usage, non plus de la propriété, mais de l'exploitation avec un fichier des exploitants. La SAFER par exemple pourrait en assumer la tenue.

Cela suppose bien entendu de séparer totalement la propriété et l'exploitation. Seules des relations de bon voisinages ou de contrôle pourrait être maintenues (notamment participation à une commission paritaire d'attribution et en quelque sorte de gestion). Les agriculteurs et leurs organisations surchargés de soucis, pourraient ainsi laisser aux propriétaires le soin de créer des Sociétés Foncières s'ils le jugent utile, et aussi celui d'aller se manger aux ventes de terres.

La cession de la propriété du sol (le marché foncier) restant la même qu'actuellement, il reste à envisager comment pourrait se faire la cession de l'exploitation du sol. Par exemple lorsqu'un exploitant abandonnerait l'exploitation de tout ou partie de sa ferme, il appartiendrait à la commission paritaire d'attribution de désigner parmi les candidats, le ou les nouveaux exploitants.

Les commissions d'attribution des SAFER actuelles sont un exemple encourageant et peut-être leur élément le plus positif.

En tout cas cela serait plus juste et plus bénéfique que de régler cela sur le marché foncier actuel.