



**AgEcon** SEARCH

RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

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

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

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

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

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

## Un problème crucial : le financement des acquisitions de terre

Michaux, M. Vignaud, J.-C. Cottenceau

### Abstract

The Farm Credit Association in the Orne area is making a survey in order to study the following questions : Who buys land, how are these purchase\* financed and under which circumstances can the Farm Credit Association intervene ? An analysis of some concret cases emphasizes the difficulty of both forming a sufficient wording capital and obtaining land.

### Résumé

Une enquête menée par la Caisse de crédit agricole de l'Orne étudie pour ce département quels sont les acheteurs de biens fonciers, les sources de financement et les modalités d'intervention du Crédit agricole. L'analyse de cas concrets souligne la dualité entre la constitution du capital d'exploitation et celle du capital foncier qui reste inaccessible à beaucoup.

---

### Citer ce document / Cite this document :

Michaux , Vignaud M., Cottenceau J.-C. Un problème crucial : le financement des acquisitions de terre. In: Économie rurale. N°65, 1965. pp. 55-62;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1965.1902>

[https://www.persee.fr/doc/ecoru\\_0013-0559\\_1965\\_num\\_65\\_1\\_1902](https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1965_num_65_1_1902)

---

Fichier pdf généré le 08/05/2018

# UN PROBLEME CRUCIAL : LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE TERRE

par MM. MICHAUX et VIGNAUD,  
Directeur et directeur adjoint de la C.R.C.A.M. de l'Orne,  
et J.C. COTTENCEAU,  
Directeur du Centre de Gestion de l'Orne

Une enquête menée par la Caisse de crédit agricole de l'Orne étudie pour ce département quels sont les acheteurs de biens fonciers, les sources de financement et les modalités d'intervention du Crédit agricole. L'analyse de cas concrets souligne la dualité entre la constitution du capital d'exploitation et celle du capital foncier qui reste inaccessible à beaucoup.

## A CRUCIAL PROBLEM : THE FINANCING OF LAND PURCHASES

The Farm Credit Association in the Orne area is making a survey in order to study the following questions : Who buys land, how are these purchases financed and under which circumstances can the Farm Credit Association intervene ? An analysis of some concret cases emphasizes the difficulty of both forming a sufficient working capital and obtaining land.

## LES TRANSACTIONS DE BIENS FONCIERS

### Le département de l'Orne

D'une superficie de 614 000 ha, dont 79 % en S.A.U. (soit 485 000 ha environ), ce département se décompose comme suit :

- terres labourables : 105 700 ha, soit 22 %,
- herbages : 379 300 ha, soit 78 %.

La S.A.U. est exploitée pour 1/3 en fermage — 1/3 en propriété — 1/3 en système mixte.

Le régime du faire-valoir direct s'étend sur 40 % de la S.A.U., celui du faire-valoir indirect, sur 60 %.

D'après un sondage au 1/10<sup>e</sup> effectué par la Direction des services agricoles en 1963, les 23 750 exploitations ornaïses se répartissent de la façon suivante :

jusqu'à 10 ha .....	9 210	exploitations
de 10 à 25 ha .....	8 100	»
de 25 à 60 ha .....	5 540	»
de 60 à 100 ha .....	740	»
au delà de 100 ha .....	160	»

Cette classification témoigne de la multitude des exploitations inférieures à 25 ha (73 %).

Une enquête menée auprès de différentes personnes, a permis d'estimer à environ 3 500 ha, la surface ayant donné lieu à transaction, en 1964, à un prix moyen compris entre 7 000 et 8 000 Fr. l'ha.

Dans l'Orne, le prix des terres libres à la vente est environ de 12 000 Fr. l'ha en première catégo-

rie. Pour chacune des catégories suivantes, il faut prévoir une diminution de 2 000 Fr. Quant aux terres non libres, il interviendrait un abattement de 2 000 Francs en supplément.

### Qui achète la terre ?

Sur le plan national, une enquête effectuée en 1959 - 1960 - 1961 dans 64 départements par le Syndicat national des Notaires, portant sur 103 000 transactions et 271 000 ha, révèle que 70 % de la surface vendue est acquise par des agriculteurs. Le solde de 30 % fait l'objet d'expropriations, d'achat pour constructions ou d'acquisitions par des personnes étrangères à l'agriculture.

Dans le département de l'Orne, le nombre d'acheteurs de profession agricole peut être évalué actuellement à 90 %. Ce sont généralement des personnes qui exploitent déjà la terre au moment de la mise en vente et qui, jouissant du droit de préemption, se portent acquéreurs pour eux ou leurs enfants, dans le but de continuer à exploiter ces terres.

Ces dernières années, les acquisitions de terre par des catégories socio-professionnelles non agricoles, se sont faites plus rares. Le placement foncier, avantageux dans les périodes d'instabilité politique et monétaire, perd de son intérêt avec l'apparition récente d'une relative stabilité.

La notion de « terre = valeur refuge » tend à disparaître du monde non agricole ; « l'immobilier neuf » présente aujourd'hui un certain attrait pour « la sauvegarde du capital ».

En revanche, la tradition veut que l'agriculteur se rende propriétaire du sol qu'il exploite. Garantie de sécurité, placement indestructible, la possession de la terre apparaît comme un idéal au paysan français. Pourtant, cette conception compromet souvent l'équilibre économique de l'exploitation, du fait des charges financières exagérées qu'elle entraîne.

### Les acquisitions faites par les agriculteurs (1)

Un sondage opéré à la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de l'Orne sur les prêts fonciers, à long terme, réalisés entre le 1<sup>er</sup> avril 1964 et le 31 mars 1965, a permis de tirer quelques enseignements.

60 % des transactions portent sur des surfaces inférieures à 5 ha.

Les dossiers ont été classés par tranches d'âge des emprunteurs :

moins de 35 ans .....	25 % des prêts
de 36 à 45 ans .....	44 % »
de 46 à 55 ans .....	18 % »
de 56 à 65 ans .....	13 % »

En matière d'acquisition, les agriculteurs âgés de moins de 36 ans interviennent donc relativement peu, comparativement à leurs aînés âgés de 36 à 45 ans, lesquels ont déjà, en grande partie, amorti leurs frais d'installation.

Le pourcentage de la surface exploitée en propriété, par rapport à la superficie totale de l'exploitation, augmente avec l'âge.

## LES SOURCES DE FINANCEMENT

Les achats de biens fonciers sont effectués par autofinancement et par appel à des capitaux extérieurs.

Dans le cas où le Crédit agricole intervient, le financement se répartit généralement de la façon suivante :

Crédit agricole .....	50 à 60 %
autofinancement .....	10 %
autres crédits .....	30 à 40 %

La part d'autofinancement peut être plus élevée lorsqu'il y a eu héritage ou vente de parcelles éloignées.

Quant au financement extérieur, il est essentiellement assuré par des prêts de famille, du Crédit foncier, de notaires ou du Crédit agricole.

(1) Voir tableau en annexe.

Tranches d'âge	Surface exploitée en propriété
moins de 35 ans .....	48 %
de 36 à 45 ans .....	48 %
de 46 à 55 ans .....	60 %
de 56 à 65 ans .....	62 %

Pour l'ensemble de l'échantillon, la totalité des biens acquis pendant la période considérée, représente 36 % des surfaces exploitées avant cette acquisition.

L'augmentation des surfaces déjà exploitées est donc de 14 % puisque celles-ci représentent 61 % de l'acquisition.

Néanmoins, ces moyennes dissimulent certaines disparités : une analyse faite en fonction des classes d'âge les met en lumière.

Tranches d'âge	Surface achetée totale	Surface achetée non exploitée avant acquisition	Surface exploitée avant acquisition
moins de 35 ans .....	48 %	23 %	100
de 36 à 45 ans .....	35 %	12 %	100
de 46 à 55 ans .....	27 %	10 %	100
de 56 à 65 ans .....	32 %	9 %	100

En moyenne, les classes jeunes cherchent plus que les anciennes à acquérir des biens fonciers : leur but semble être d'accroître la surface d'exploitation.

Etant donné ses modalités d'intervention, le Crédit foncier ne finance qu'une très faible part des transactions foncières.

La Caisse régionale de crédit agricole mutuel de l'Orne a, pour sa part, accordé les prêts à long terme suivants :

1962	471 prêts	6 398 000 Fr.
1963	446 prêts	6 244 000 Fr.
1964	434 prêts	9 878 000 Fr.

En 1964, la Caisse régionale de l'Orne a financé environ 40 % du montant total des transactions du département. Dans la limite de ses possibilités d'intervention, et compte tenu du financement à 60 % de la valeur des acquisitions, le Crédit agricole mutuel a eu connaissance des dossiers représentant les 2/3 du chiffre d'affaires relatif aux biens fonciers.

## LES MODALITES D'INTERVENTION

La politique imposée au Crédit agricole en matière de financement des acquisitions foncières, a évolué au cours des temps. L'article 686 du Code Rural prévoit la possibilité de consentir des prêts individuels à long terme destinés à faciliter l'acquisition, l'extension, l'aménagement, la transformation, la conservation ou la reconstitution de petites propriétés rurales.

Avant le décret du 22 mai 1963 concernant ces prêts, le plafond maximum d'intervention était de : prêt à long terme : 20 000 Fr. ; prêt à moyen terme : 50 000 Fr.

Le Crédit agricole ne pouvant intervenir à moyen terme que pour le droit de préemption ou le paiement de soulte aux cohéritiers, et dans la limite d'une valeur totale des biens fonciers, y compris ceux à acquérir, de 180 000 Fr, ces conditions d'attribution se révélaient assez mal adaptées aux circonstances.

### **Le décret du 22 mai 1963**

Il a fixé de nouvelles modalités d'intervention du Crédit agricole en matière foncière.

Sans entrer dans les détails de ce décret, examinons-en les principales directives.

— Les prêts ne s'appliquent qu'à l'acquisition de biens fonciers destinés à être exploités en faire-valoir direct et constituant tout ou partie d'une exploitation dont la superficie est comprise entre un minimum égal à celui retenu au titre de la réglementation sur les cumuls et un maximum fixé par la commission des structures.

— Lorsque ces limites en superficie ne sont pas déterminées au niveau du département par les instances compétentes, des valeurs maximales de superficie sont imposées pour l'ensemble de la France (60 000 Fr. et 180 000 Fr.).

— Le montant du prêt ne peut représenter plus de 60 % de la valeur du bien foncier acquis et ne peut excéder un plafond variant de 40 à 120 000 Fr. suivant les cas.

— Le taux est de 3 %, la durée maximale de 30 ans (à la date du dernier amortissement, l'emprunteur doit avoir au plus 65 ans).

En définitive, ce décret a eu pour conséquence heureuse un aménagement favorable des caractéristiques des prêts à long terme en augmentant leur plafond et leur durée ; mais, supprimant les prêts à moyen terme complémentaires, il oblige à une part plus importante d'autofinancement.

Or, cet autofinancement, généralement trop lourd pour être pris en charge par l'acquéreur, se traduit par un appel à des capitaux autres que ceux du

Crédit agricole mutuel et, par conséquent, toujours beaucoup plus onéreux : ceci annule les avantages dus à l'amélioration des caractéristiques des prêts à long terme.

### **Quelques principes de financement retenus par la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de l'Orne.**

Le dossier de prêt est toujours constitué et instruit au siège de la caisse locale et par celle-ci.

Ce principe fondamental permet à l'organisme prêteur de se trouver en contact direct avec l'acheteur. Les tiers, plus ou moins intéressés à la transaction, ne sont pas admis.

Il a souvent été constaté, en effet, que ceux-ci avaient tendance à forcer la main de l'acheteur, basant leur argumentation sur le faible taux d'intérêt et la durée des prêts du Crédit agricole mutuel.

Par ailleurs, pour s'opposer à la politique du « fait accompli », la Caisse régionale a recommandé par circulaire, auprès des intermédiaires et de ses sociétaires, de n'établir et de ne signer aucun compromis, sans qu'il soit assorti de la mention « sous réserve d'obtention d'un prêt de la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de l'Orne ».

Ces quelques principes permettent de mettre l'acheteur en face de ses responsabilités vis-à-vis de sa Caisse de crédit agricole. Celle-ci, en effet, est en mesure de discuter du bien-fondé de l'achat, de l'expertise, sans perdre de vue son rôle de conseiller et de moralisateur auprès de ses sociétaires, dans un marché aussi complexe que celui des biens fonciers.

### **Le projet de réforme du décret du 22 mai 1963**

La Fédération nationale et la Caisse nationale de Crédit agricole, conscientes des difficultés rencontrées dans l'application du décret du 22 mai, se sont très vite préoccupées de ce problème.

Un rapport d'experts a été rédigé sur les modifications susceptibles d'être apportées à ce décret et, actuellement, un nouveau texte est en cours d'étude.

Certains assouplissements seraient envisagés, notamment dans un souci de simplification :

— plafond uniforme du montant des prêts porté à 150 000 Fr. ;

— fixation d'une surface de référence par région naturelle avec superficie maximum autorisant l'intervention du Crédit agricole mutuel ;

— suppression de la notion de superficie minimum dans le cas des agrandissements et des acquisitions par le preneur en place ;

— le montant du prêt serait fixé par la Caisse prêteuse entre 30 et 60 % de la dépense d'acquisition, au prorata de l'importance relative de la surface acquise par rapport à la superficie de l'exploitation ; en outre, il y aurait possibilité de financement complémentaire dans certains cas et ce, dans la limite de 75 % au total, pour l'ensemble du prêt ;

— la durée du prêt serait fixée en fonction de la rentabilité de l'exploitation ;

— dans le cas d'installation de jeunes agriculteurs, notamment, la limite de l'intervention pourrait être portée à 80 % de la dépense d'acquisition.

Par rapport au régime précédent, ce projet tend donc à :

— relever le plafond des prêts,

— augmenter, dans certains cas, le pourcentage d'intervention,

— maintenir une surface minimum, pour les opérations d'installation, tout en rendant les critères de superficie plus objectifs et l'aide du Crédit agricole mutuel mieux adaptée aux besoins réels et aux facultés de remboursement de l'emprunteur.

### Caractéristiques des acquisitions faites par les agriculteurs

Classe d'âge	Nombre de cas	Surfaces exploitées avant acquisition	Surfaces acquises			Surfaces exploitées après acquisition			Pourcentage surfaces acquises par rapport à surfaces exploitées avant acquisition	Pourcentage surfaces acquises non encore exploitées par rapport à surfaces exploitées avant acquisition
			Biens déjà exploités	Biens non encore exploités	Total	en propriété	en location	Total		
jusqu'à 35 ans 31 ans	83	18,58	4,68 53 %	4,23 47 %	8,91	10,96 48 %	11,85 52 %	22,81	48 %	23 %
36 ans à 45 ans 40 ans	146	19,72	4,45 65 %	2,40 35 %	6,85	10,71 48 %	11,42 52 %	22,13	35 %	12 %
46 ans à 55 ans 50 ans	61	20,56	3,38 60 %	2,12 40 %	5,60	13,59 60 %	9,18 40 %	22,77	27 %	10 %
56 ans à 65 ans 58 ans	44	17,02	3,82 70 %	1,60 30 %	5,42	11,50 62 %	7,11 38 %	18,61	32 %	9 %
22 ans à 65 ans 42 ans	334	19,24	4,23 61 %	2,72 39 %	6,95	11,40 52 %	10,55 48 %	21,95	36 %	14 %

âge moyen

SURFACES EXPRIMEES EN HECTARES

Chaque superficie et chaque pourcentage mentionnés sur ce tableau sont ramenés à l'unité.

## L'ASPECT ECONOMIQUE DU FINANCEMENT AU NIVEAU DE L'EXPLOITATION

Après l'étude du financement dans son aspect global, et l'analyse des modalités d'intervention du Crédit agricole, considérons le point de vue pratique au niveau de l'entreprise agricole.

### Quelques exemples

Permettant de dégager l'aspect économique du financement de l'acquisition de terres, quelques exemples sont tirés d'exploitations de petite ou moyenne dimension, nombreuses dans les départements de l'ouest de la France.

Le premier cas analysé présente les caractéristiques suivantes :

- le chef d'exploitation a 32 ans ;
- il exploite 20 hectares et est installé depuis 7 ans ;
- le loyer est de 250 francs par hectare.

L'agriculteur se trouve devant le problème suivant :

- sur les 20 hectares exploités, 10 sont mis en vente par leur propriétaire ;
- l'exploitant doit donc acheter, ou partir.

*S'il achète, le chef d'exploitation pourra-t-il faire face aux annuités ?*

Il doit rassembler :

10 ha × 10 000 Fr. ....	100 000 Fr.
+ les frais s'élevant à .....	4 000 Fr.

soit au total ..... 104 000 Fr.

Il peut apporter personnellement 4 000 Fr., qui couvriront le montant des frais.

### Les prêts du Crédit agricole

Le Crédit agricole pourrait lui consentir les prêts suivants :

— Long Terme de 60 000 Fr. sur 30 ans à 3 %, annuité de .....	3 060 Fr.
— Moyen Terme (2) de 40 000 Fr. sur 9 ans, annuité de .....	5 688 Fr.
L'ensemble représente donc une annuité de .....	8 748 Fr.

(2) Ce dernier prêt est possible quand l'exploitant peut justifier d'investissements mobiliers récents ayant absorbé sa trésorerie.

Mais à ceci s'ajoutent des remboursements d'annuités de deux prêts consentis à son installation, à savoir :

— prêt aux Jeunes Agriculteurs de 12 000 Francs en 15 ans, annuité de .....	1 134 Fr.
— un Moyen Terme de 10 000 Fr. en 12 ans, annuité de .....	1 144 Fr.
soit .....	2 278 Fr.

Total ..... 11 026 Fr.

Pour être complet, il convient d'ajouter le fermage des 10 ha restant, ce qui fait au total ..... 13 526 Fr.

A l'hectare, la charge annuelle sera donc d'environ ..... 670 Fr.

Ceci est trop élevé : la charge annuelle ne devant pas dépasser plus de 2 fois un loyer normal, soit au maximum 400 à 450 Fr. par hectare et par an. Cette norme correspond à la capacité de remboursement maximum que l'on peut dégager en général sur les exploitations de ce type.

L'opération ne pourra être réalisée par le Crédit agricole, car jugée trop risquée pour l'équilibre général de l'exploitation.

### Le financement par emprunt particulier

L'exploitant peut recourir, comme on l'a dit précédemment, au Crédit foncier, mais cette modalité est limitée.

Seule reste la solution du financement par emprunt particulier, celui-ci se réalisant souvent auprès des notaires. Sans vouloir faire ici une quelconque critique, voici, très schématiquement, ce que l'exploitant pourrait se voir proposer :

— un prêt de 100 000 Fr. remboursable par tiers au bout de 3 ans, 6 ans et 9 ans, à un taux de 10 % (ceci sans faire intervenir les frais d'hypothèque et d'acte additif notamment tous les 3 ans).	
— Les 3 premières années, intérêts 10 000 F par an	
— A la fin de la 3 <sup>e</sup> année .....	33 333 F
— Les 4, 5 et 6 <sup>e</sup> années, intérêts 6 666 F par an	
— A la fin de la 6 <sup>e</sup> année .....	33 333 F
— Les 7, 8 et 9 <sup>e</sup> années, intérêts 3 333 F par an	
— A la fin de la 9 <sup>e</sup> année .....	33 333 F

au total ..... 159 998 F

ce qui reviendrait à une charge annuelle de 890 Fr. par hectare.

Evidemment pour reprendre la comparaison avec le cas précédent, il faut ajouter les remboursements des emprunts Jeunes Agriculteurs et Moyen Terme équipement, ainsi que le loyer des 10 hectares en location, ce qui entraîne une charge, par hectare et par an, de plus de 1 100 Fr.

Il semble donc ne pas y avoir de solution.

En conclusion, il est en fait à peu près impossible de constituer à la fois le capital d'exploitation convenable, et le capital foncier, par suite des faibles revenus des entreprises agricoles, notamment en exploitation de faible dimension et de polyculture.

Il y a réellement *dualité* entre la constitution du capital d'exploitation et la constitution du capital foncier.

Un des cas les plus favorables est celui où un agriculteur de moins de 35 ans a constitué complètement son capital d'exploitation, et achète de la terre, en limitant ses charges annuelles de remboursement à 400 Fr. par hectare et par an. Si le prix de l'hectare s'élève à 8 000 Fr., pour respecter la norme précédente « charge annuelle », il devrait avoir un prêt sur 30 ans à 3 % couvrant la totalité de l'acquisition. En effet, 30 ans à 3 % représente une charge annuelle de 408 Fr. pour un montant de 8 000 Fr.

### **La constitution du capital d'exploitation**

En fait beaucoup d'agriculteurs constituent constamment par des investissements en cheptel, en bâtiments ou en matériel, leur capital d'exploitation, mobilisant ainsi leur capacité de remboursement annuel. Ceci est d'ailleurs parfaitement justifié du point de vue économique, le chef d'entreprise recherche constamment un accroissement de son capital d'exploitation, dont une partie est autofinancée.

**M. Coupriaux.** — M. Cottenneau a signalé à quel point le niveau de vie de la famille souffrait des remboursements d'emprunts fait pour acheter la terre. Pourtant cela me semble normal, car la propriété d'un patrimoine s'acquiert par l'épargne.

D'autre part les experts qui ont étudié les modifications à apporter aux prêts fonciers, ont-ils auparavant considéré les motivations du prix des terres et les facteurs contribuant à l'augmentation de ce prix ?

Peut-être auraient-ils alors compris l'influence des disponibilités financières des acheteurs en puissance, sur l'augmentation des prix. Ainsi dans un village, après plusieurs ventes, on constate un

Un dernier exemple est extrait des résultats, pour 1964, d'un groupe d'exploitations du Perche ornais. Ce groupe, dont la surface moyenne est de 48 hectares, est composé de 23 exploitations en fermage total. Les 2/3 environ de ces entreprises ont des résultats satisfaisants du point de vue technique et économique. Ramenés à l'hectare, les remboursements annuels des prêts contractés pour le capital d'exploitation ressortent à 250 Fr.

### **Les charges de main-d'œuvre familiale**

Si on analyse par ailleurs la trésorerie dont disposent les chefs d'entreprise, trésorerie dégagée par l'exploitation après remboursement des annuités d'emprunt, on s'aperçoit que celle-ci ne permet pas de couvrir les charges calculées affectées à la main-d'œuvre familiale (20 Fr. par journée de travail plus 5 % du produit brut). En effet, le disponible dégagé dans l'exercice, nécessaire à faire vivre la famille, ne représente en moyenne que 76 % de ces charges de main-d'œuvre familiale.

La capacité annuelle de remboursement a donc été largement atteinte pour les seuls investissements du capital d'exploitation, en dehors de tout prêt foncier.

Ceci montre bien la très grande difficulté rencontrée par de nombreux exploitants de notre région qui, en définitive, n'accèdent que très partiellement à la propriété.

Le financement du capital foncier demeure un problème extrêmement complexe, difficile à résoudre à l'heure actuelle à cause des faibles capacités de remboursement présentées par les entreprises agricoles.

## **DISCUSSION**

« essoufflement », une baisse du prix de la terre, même si le besoin en terre des agriculteurs demeure le même.

**Réponse.** — Bien sûr l'acquisition de terre ne peut se faire qu'à partir du revenu dégagé par l'exploitation, revenu qui peut être soit consommé par la famille, soit réinvesti dans le capital d'exploitation, soit épargné en vue d'achat de terre.

En ce qui concerne les modifications à apporter aux prêts fonciers, les commissions d'experts chargées de ce problème ont très probablement étudié les facteurs influençant le prix de la terre.

**M. Chombart de Lauwe.** — Que représente le pourcentage des prêts pour achats de terres par rapport au total des encours de la Caisse Régionale du Crédit Agricole ?

— Parmi les agriculteurs bénéficiaires de prêts pour achats de terres au cours des dernières années, quel pourcentage se trouve en difficulté pour payer les annuités de remboursement ?

**Réponse.** — D'après une enquête réalisée en 1963 dans le département de l'Orne, le pourcentage des prêts fonciers dans le total des encours variait de 18 à 35 % selon les régions agricoles.

Le pourcentage des emprunteurs en difficulté peut être chiffré entre 2 et 3 % : 2 % sont en difficulté certaine, 5 % demandent des délais pour le remboursement.

**M. Debay.** — Dans un cas général le Crédit Agricole ne peut financer une acquisition foncière qu'à concurrence d'un plafond de 40.000 F. (En effet les plafonds de 90.000 F. et de 108.000 F. sont réservés respectivement aux achats d'un bien par le fermier ou le métayer et à l'acquisition par l'intermédiaire d'une S.A.F.E.R.). Un tel plafond de 40.000 F. est de toute évidence insuffisant.

En effet, l'agriculteur devrait théoriquement assurer un auto-financement de 40 % et payer les frais divers d'acquisition, soit environ 20 % ; ainsi, au total, c'est 60 % du prix de l'acquisition qu'il devra déboursier. L'expérience prouve que l'exploitant n'a pratiquement jamais de telles possibilités de financement.

D'autre part, deux questions se posent : d'après les exposés précédents, la Caisse du Crédit Agricole de l'Orne a financé 40 % seulement des acquisitions réalisées dans cette région en 1964. Ce pourcentage paraît-il suffisant ? Le Crédit Agricole remplit-il bien dans ces conditions son rôle d'aide aux agriculteurs ? Ne disposerait-il pas plutôt d'une liberté d'action insuffisante ?

Par suite, les orateurs pourraient-ils proposer de nouvelles modalités de prêts, susceptibles de mieux mettre en valeur cette notion de Service à l'Agriculture, fondement même du Crédit Agricole ?

**Réponse.** — Le financement de 40 % réalisé par le canal du Crédit Agricole s'entend par rapport au montant total des transactions. En fait la Caisse Régionale de Crédit Agricole intervient au moins pour les 2/3 des achats, ceci en nombre et non en surface. Il ne faut pas oublier que de nombreuses acquisitions de petites surfaces sont auto-financées.

Pour ce qui est du décret du 22 mai, les imperfections en ont été assez rapidement relevées, motivant le projet de réforme en cours d'étude. L'attribution de prêts fonciers a historiquement évolué, d'une façon relativement récente.

**M. Herblot.** — Les prêts fonciers accordés ont-ils été classés par tranches de surface : moins de 10 Ha, de 10 à 25 Ha, de 25 à 60 Ha....

Ce problème a-t-il été étudié compte-tenu de l'équipement actuel des exploitations ?

**Réponse.** — Le tableau suivant permettra de mieux répondre à la question posée.

Dans ce tableau les prêts ont été classés, d'après la dimension des exploitations avant acquisition, en deux groupes :

- les entreprises de moins de 25 hectares ;
- les entreprises de 25 à 50 hectares.

Aucune demande de prêt n'a été formulée par les exploitations de plus de 50 hectares, puisque en raison du prix des terres et des structures du département, elles se trouvent écartées du bénéfice des prêts à long terme.

Tranche de Superficie	Nombre de cas	Surfaces exploitées avant acquis.	Surfaces exploitées après acquis.			Surfaces acquises		
			Biens déjà exploités	Biens non encore expl.	Total	en Propriété	en Location	Total
Exploitations de moins de 25 Ha	235 70 %	15 Ha 15	2 Ha 62 50 %	2 Ha 63 50 %	5 Ha 25	8 Ha 98 50 %	8 Ha 85 50 %	17 Ha 81
Exploitations de 25 à 50 Ha	87 30 %	32 Ha 94	9 Ha 18 95 %	0 Ha 58 5 %	9 Ha 68	16 Ha 85 50 %	16 Ha 66 50 %	33 Ha 51

Les acquisitions se font donc le plus fréquemment dans les entreprises de dimensions modestes. Par contre les surfaces acquises sont plus importantes dans les exploitations plus grandes, où le plus souvent on devient acquéreur des surfaces déjà exploitées.

**M. Bellanger.** — Quel était le prix des terres dans l'Orne il y a dix ans ?

N'y a-t-il pas des gens qui se sont mis en situation de suicide économique il y a dix ans... et s'en félicitent aujourd'hui ?

**Réponse.** — Le prix de la terre dans l'Orne était il y a dix ans de 4 à 5.000 F. l'hectare.

Pour avoir une idée des dévaluations successives, il suffit de se reporter aux tableaux de l'I.N.-S.E.E. donnant le pouvoir d'achat du franc, ramenant ainsi les valeurs des francs courants en francs constants.