



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.

Evolution des valeurs foncières, incidences de la fiscalité

Monsieur Georges Severac

Citer ce document / Cite this document :

Severac Georges. Evolution des valeurs foncières, incidences de la fiscalité. In: Économie rurale. N°65, 1965. pp. 93-96;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1965.1907>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1965_num_65_1_1907

Fichier pdf généré le 08/05/2018

CONCLUSIONS

EVOLUTION DES VALEURS FONCIERES, INCIDENCES DE LA FISCALITE

par Georges SEVERAC

Chef de Travaux d'économie rurale à l'I.N.A.

Une synthèse sur l'ensemble des problèmes fonciers évoqués serait certes très ambitieuse.

Avant de placer plus modestement un signet dans un dossier déjà très volumineux et qui s'accroîtra encore à l'avenir, je me demande cependant si cette session sur les problèmes fonciers ne vient pas trop tard ou trop tôt.

Opportunité de l'étude des problèmes fonciers

Elle semblerait venir trop tard si l'on songe à l'importance des évolutions que vient d'enregistrer en France le marché foncier. Il y a encore dix ans, nous aurions probablement conseillé à un agriculteur, en mesure de choisir, d'investir plutôt en capital d'exploitation qu'en achat de terres. Et s'il avait suivi ces conseils, son exploitation s'en trouverait peut-être mieux aujourd'hui, mais son patrimoine familial serait vraisemblablement beaucoup moins important que s'il avait acheté des terres. Nous n'avions pas, dans l'ensemble, prévu l'ampleur qu'allait prendre la hausse des valeurs foncières. Une bonne partie des considérations théoriques et des suggestions apportées ici aurait été bien utile si elles avaient été exprimées il y a quelques années.

D'un autre côté, cette session arrive peut-être un peu trop tôt, alors que la tendance à la hausse s'est faite plus hésitante depuis quelques mois. Il n'existe pas d'études approfondies et bien informées sur le marché foncier. Les efforts qui se dessinent en ce moment pour améliorer ces connaissances restent dispersés et ne sont pas intégrés aux efforts de réflexion et d'imagination économique et juridique réalisés par ailleurs. Comme l'a exprimé M. Estrangin, il est souhaitable que les problèmes d'ensemble du marché foncier retiennent davantage à l'avenir l'attention des chercheurs d'économie rurale. L'élargissement des connaissances et la réflexion théorique devraient aller de pair : pour reprendre

l'expression de M. Madec, il convient, en matière de marché foncier, d'aller davantage des idées aux faits et des faits aux idées.

L'apport de la session

Malgré ces critiques préalables et malgré quelques lacunes, l'apport de ces deux journées a été positif.

L'exposé du docteur von Randow, apportant ici son expérience et le fruit de ses recherches en Allemagne, a fait nettement ressortir que l'usage agricole de la terre n'est qu'un usage parmi bien d'autres. Ceci est confirmé par l'exposé de M. Rullière, insistant si fortement sur les rentes foncières provenant de l'existence d'usages non agricoles. On peut sommairement distinguer trois principales sortes d'usages : usages agricoles, usages non agricoles et, couronnant le tout, usage de la terre comme « valeur-refuge ». Le terme de monnaie a même été employé.

Cette multiplicité d'usages accroît la concurrence entre les demandeurs et il a été estimé que nous n'étions encore qu'au début de la période de hausse : l'accroissement prévisible des usages non agricoles et la fermeté persistante de la demande pour des usages agricoles, du fait de la mécanisation des exploitations et de leurs besoins d'agrandissement, légitiment cette opinion.

Cependant, les exposés de M. Dumard sur l'évolution globale de la demande de terres agricoles et de M. Velay sur la concurrence entre agriculture et forêt, étaient assez optimistes en ce qui concerne la possibilité de trouver le sol nécessaire aux divers usages. A l'échelle nationale, et en raisonnant globalement, il semblerait que la France soit assez largement pourvue de terre pour satisfaire tous les demandeurs potentiels.

Pour concilier ces vues divergentes sur un équilibre global apparemment facile à obtenir, et sur l'âpreté de la concurrence à l'échelon micro-économique, il a été préconisé divers moyens pour « décloisonner » le marché foncier, pour « fluidifier » les transactions, et répartir entre diverses parties prenantes les divers usages possibles d'un même sol.

Parmi les solutions juridiques qui tentent cette conciliation, M^e Marsaux a présenté les expériences de sociétés civiles familiales qu'il a mises en œuvre. M. Estrangin a défendu avec talent les sociétés d'investissement foncier. L'expérience de la SAFER du Languedoc-Roussillon, présentée par M. Granier, et la réflexion d'ensemble sur l'action des SAFER, exposée par M. Madec, montrent un autre aspect, très important, des moyens actuellement mis en œuvre en France pour améliorer les transactions foncières et l'information des intéressés, en vue de faciliter les évolutions souhaitables des structures agricoles.

L'aide du Crédit agricole, exposée avec précision sur l'exemple de l'Orne, tente par ailleurs d'améliorer la position concurrentielle des agriculteurs vis-à-vis des autres demandeurs de sol.

Tous ces efforts, toutes ces recherches, dénotent un désir méritoire de remédier à ce que l'on estime être des insuffisances dans le fonctionnement spontané de l'actuel marché foncier. Leur utilité dans la résolution de nombreux problèmes particuliers est souvent grande. Il semble souhaitable que l'effort d'imagination juridique et économique continue à se développer dans ces directions avec l'appui des pouvoirs publics.

Cependant le point de vue d'un jeune agriculteur, tel que M. Coupriaux nous l'a exprimé, fait ressortir l'insatisfaction ressentie dans certains milieux agricoles vis-à-vis du marché foncier actuel, et le relatif scepticisme avec lequel ils jugent ces diverses propositions et même les actions les plus directement inspirées du désir de leur venir en aide.

Des questions restent posées

Quelques points fondamentaux n'ont peut-être pas été suffisamment étudiés.

Tout d'abord subsiste presque intégralement le problème du prix de la terre et de son évolution. Est-il souhaitable que le prix de la terre continue à augmenter ? Est-il même probable que la hausse se continuera au rythme que nous avons connu, du moins en ce qui concerne les terres agricoles proprement dites ? Pour répondre à cette dernière question, il faudrait des informations et des éléments de prévision qui font défaut. Quant au fait de savoir s'il est ou non souhaitable que le prix de

la terre augmente, il est plus facile d'en juger en fonction d'intérêts personnels et familiaux qu'en fonction de l'intérêt général.

La plupart des propositions faites en vue d'améliorer le fonctionnement du marché foncier, ne visent-elles pas, en définitive, à permettre à une demande de terre, qui ne pourrait spontanément se traduire en propositions d'achats solvables, de s'exprimer et de devenir solvable ? D'autres propositions, qui visent à éviter la mise en vente de biens familiaux, vont un peu dans le même sens, à savoir accroître la demande relativement à l'offre.

L'aide du Crédit agricole permet sans doute à nombre d'agriculteurs d'apporter des solutions à leurs problèmes personnels. Mais tous ces efforts ne contribuent-ils pas en définitive à accroître le prix des terres agricoles, c'est-à-dire à accroître la charge foncière globale que supportent les agriculteurs ?

Le rôle « monétaire » du sol

S'il est vrai que la mauvaise monnaie chasse la bonne, n'est-ce pas rendre plus difficiles les échanges portant sur des biens fonciers que de faire de ces biens la valeur-refuge par excellence ? Est-ce que la tendance à la hausse du prix des biens fonciers et le comportement qui consiste à mettre son patrimoine à l'abri sous forme de terres ne risquent pas de soutenir les tendances à l'inflation de la monnaie ordinaire ?

L'étude des flux financiers qui naissent du fonctionnement du marché foncier n'a pas été abordée. Seul M. Madec, dans son exposé, y a fait allusion. Il est couramment admis que la hausse des valeurs foncières est une incitation à l'épargne et que les mécanismes économiques liés à l'institution de la propriété foncière permettent ainsi le financement d'investissements. Ce point de vue paraît raisonnable. Mais ne serait-il pas souhaitable d'y regarder de plus près ? Est-il sûr que les coûts sociaux correspondants sont largement compensés par l'efficacité du mécanisme ? Et le mécanisme en question ne pourrait-il pas, dans certains cas, être avantageusement remplacé par d'autres ?

Il est admis aussi, dans certains milieux, qu'une hausse des valeurs foncières pourrait faciliter la solution des problèmes d'équipement de l'agriculture : le capital foncier permettrait de cautionner les emprunts, servirait en quelque sorte de gage, en contrepartie de l'aide financière que l'agriculture doit solliciter du reste de l'économie. Un tel raisonnement ne heurte pas la logique économique. Il conviendrait cependant de savoir en faveur de qui et au détriment de qui jouerait le processus, avec les transferts de richesse et de pouvoir qu'il laisse entrevoir.

Les incidences de la fiscalité

Enfin, les incidences de la fiscalité sur le fonctionnement du marché et les niveaux de prix n'ont pas été envisagées. Il semble cependant que ce ne soit pas un sujet mineur. Une fiscalité foncière bien maniée et associée à une reconsidération d'ensemble de la fiscalité directe et indirecte subie par les agriculteurs, surtout si une partie du produit fiscal est affectée à des aides en faveur de la production agricole et à des actions d'aménagement foncier, semble un outil plus puissant, pour alléger les charges de l'agriculteur-producteur, qu'une aide à l'accession à la propriété, même assortie de tentatives de démembrement des droits fonciers entre propriétaire non exploitant et exploitant non propriétaire.

M. Gervais (1) a montré l'ambiguïté des rôles joués par la propriété foncière, la meilleure et la pire des choses dirait Esopé, ou encore le moyen de protéger l'individu et au besoin de l'opprimer, dirait Joseph Prudhomme.

C'est à la fois un système de mise en valeur du sol et un système d'organisation sociale. Toute tentative de régler les problèmes fonciers doit assurer

un minimum de sécurité aux liens entre l'homme et son milieu et un droit d'intervention de la Société sur la manière dont l'individu gère cette portion d'un bien social limité que son travail ou les hasards de l'économie lui ont permis d'acquérir. La fiscalité constitue sans doute la forme la plus souple mais non la moins efficace pour exercer les droits de la Société sans rendre trop précaires les droits de l'individu. L'étude de ce problème mériterait d'être approfondie ainsi que les raisons de l'échec des réformateurs, depuis les physiocrates jusqu'à Walras, en passant par Ricardo, qui ont soutenu des points de vue analogues à celui qui précède. Peut-être avaient-ils sous-estimé l'importance des usages non agricoles et insuffisamment analysé le rôle « monétaire » du sol.

Les questions qui précèdent méritaient d'être soulevées au terme de la session. Au-delà des problèmes partiels et à court terme qui préoccupent pour des raisons diverses tous ceux qui traitent des problèmes fonciers, le besoin d'une réflexion élargie appuyée sur une plus grande précision des connaissances micro et surtout macro-économiques touchant le marché foncier, semble de plus en plus évident.

(1) L'exposé de M. GERVAIS sera publié dans un prochain numéro de la revue.

BIBLIOGRAPHIE ANALYTIQUE

Synergie-Roc ; Association nationale de migration et d'établissement ruraux. — *Etude pilote de l'offre et de la demande de terre dans le département de l'Orne.*

Cette étude repose sur une enquête réalisée auprès de 600 personnes. « Ces personnes ont été tirées au hasard dans l'ensemble du département ». Malheureusement la base et la méthode de sondage ne sont pas précisées. Ces personnes sont :

— 200 fils d'exploitants de plus de 15 ans habitant sur l'exploitation quelle que soit leur activité ;

— 300 exploitants de moins de 60 ans établis sur des surfaces inférieures à 22 hectares (minimum des cumuls) ;

— 100 exploitants âgés de plus de 60 ans.

A partir de cette enquête on a voulu évaluer séparément la demande et l'offre potentielles de terre dans un délai de 5 ans. Dans ces évaluations sont exclues l'offre et la demande provenant des exploitants installés sur plus de 22 ha et ayant moins de 60 ans, c'est-à-dire l'offre et la demande qui, dans l'état actuel des choses, ne rentrent pas dans le cadre de l'aide sociale de l'Etat (FASASA).

Pour réaliser le bilan cherché, ce sont les *désirs* des enquêtés qui ont été chiffrés et utilisés : désirs relatifs à l'augmentation ou la réduction de surface de l'entreprise, désirs pour les jeunes de s'installer, désirs de cessation d'activité agricole. A l'ensemble de ces désirs s'ajoute une loi de moralité pour les exploitants de plus de 60 ans.

Des échelles d'attitude, mises au point dans de précédentes études, ont permis d'évaluer les perspectives de départ, en faisant plusieurs hypothèses, et, de ce fait, de situer une partie des demandeurs et des offreurs.

Quant aux données concernant les surfaces désirées ou offertes, elles proviennent directement des évaluations des enquêtés.

L'intérêt essentiel de cette étude réside dans la possibilité d'extrapoler les résultats à l'ensemble du département grâce à l'enquête au 1/10^e du ministère de l'Agriculture (fiches BS).

Les résultats de l'étude montrent la relative rigidité de l'offre des terres qui survient essentiellement à la suite des décès et des retraites et la très grande variabilité de la demande. Les variations de ces quantités sont étudiées en fonction de différentes hypothèses concernant les départs et l'importance des actions de l'Etat telles que l'indemnité viagère de départ (IVD), l'aide à l'installation ou à l'agrandissement. Les actions recommandées pour ajuster

offre et demande sont d'accroître le nombre de bénéficiaires de l'IVD de manière à augmenter le *rythme* de l'offre, et l'aide aux mutations professionnelles de manière à réduire la demande. Parallèlement, un effort de restructuration doit être entrepris, les exploitations demandées étant d'une dimension très supérieure à celle des exploitations offertes. L'intérêt de cette étude réside, à notre sens, dans l'image qu'elle donne de la structure de l'offre et de la demande de terre plutôt que dans les résultats globaux auxquels elle parvient. D'autre part, la prise en considération d'un code législatif oblitère quelque peu la signification économique des calculs.

(André Brun)

CHADEFAUD (M.). — *Evolution des structures agraires dans le canton de Verteillac.* — Bordeaux, Ed. Bière, 1965 (Collection de l'institut d'économie régionale du Sud-Ouest).

Ce livre constitue un essai d'analyse très concrète de l'évolution des structures démographiques et foncières d'un canton de la Dordogne. Le chapitre consacré au statut de la terre est particulièrement intéressant. L'auteur, en effet, s'attache à connaître les propriétaires du sol et leur comportement à l'égard des transactions foncières. Il distingue ainsi les propriétaires non résidents ; parmi eux, un certain nombre d'anciens agriculteurs, qui ont participé à l'exode agricole, possèdent quelques parcelles à titre de placement (réserve) et dans le but probable d'y finir leurs jours. Egalement, parmi les non résidents, on peut repérer des spéculateurs du nord de la France possédant de grandes surfaces et des spéculateurs de la région possédant des superficies plus restreintes. Enfin, l'analyse des propriétaires résidents se confond avec l'étude des exploitations en faire-valoir direct.

L'étude des transactions foncières récentes confirme l'hypothèse de concentration et montre l'influence du dynamisme de quelques familles. L'auteur prolonge ces considérations par un essai d'évaluation des transactions foncières futures pouvant participer à ce phénomène agricole dans une période d'environ 10 ans. Il fait enfin quelques remarques sur la destination probable de ces terres.

Dans un autre chapitre, le problème de la succession et le problème corrélatif des causes de l'exode rural sont abordés ; on trouve un témoignage supplémentaire de phénomènes souvent décrits. On peut regretter que le lien ne soit pas fait entre la relève des exploitations et les volumes des transactions foncières.

(André Brun)