



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 lutte pour la possession de la terre en vue de ses usages agricoles et non agricoles

J. Madec

Citer ce document / Cite this document :

Madec J. La lutte pour la possession de la terre en vue de ses usages agricoles et non agricoles. In: Économie rurale. N°70, 1966. pp. 55-62;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1966.1956>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1966_num_70_1_1956

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Résumé

La propriété privée de la terre tend à se réduire dans la mesure où se développe l'emprise collective sur les terrains, notamment par l'extension des villes et l'équipement d'infrastructure.

Par ailleurs, une compétition existe entre particuliers, agriculteurs et non agriculteurs, pour la possession du sol en vue d'usages agricoles ou non agricoles. Les agriculteurs s'efforcent d'agrandir leurs exploitations trop exigües pour être économiquement satisfaisantes, tandis que les urbains cherchent à acquérir pour leurs loisirs un droit à l'espace champêtre. Actuellement propriétaires d'environ la moitié du territoire agricole utile, les agriculteurs achètent davantage de terrains qu'ils n'en vendent. Les achats urbains entraînent cependant des incidences sur le marché foncier, surtout en matière de prix.

A cette notion de compétition anarchique, il est souhaitable de substituer dans l'avenir la notion de complémentarité et d'organisation entre les aspirations des paysans et des urbains. D'où la nécessité de traiter ce problème dans l'optique générale de l'aménagement du Territoire et de la réorganisation structurelle.

Abstract

Land as private property is reduce in as much as collective acquisitions for public purposes develop, especially through urban growth.

At the same time, there exists a competition for land between individuals, farmers or non farmers, for different uses. Farmers try to enlarge their farms, too small to, be economically satisfactory, and urban inhabitants try to get rural space for their leisure time. The farmers, who now own about half of the farm land, buy more land than they sell. However, urban purchases have an impact on the landmarket, especially in price matters.

This anarchic competition should be replaced by complementarity and an organization of the aspirations of the farmers and the urban inhabitants. This is why it is necessary to treat this problem together with general, country planning, and structural , reorganization.

LA LUTTE POUR LA POSSESSION DE LA TERRE EN VUE DE SES USAGES AGRICOLES ET NON AGRICOLES

par Jean MADEC

Directeur du Bureau d'Etudes de la S.C.A.F.R.

La propriété privée de la terre tend à se réduire dans la mesure où se développe l'emprise collective sur les terrains, notamment par l'extension des villes et l'équipement d'infrastructure.

Par ailleurs, une compétition existe entre particuliers, agriculteurs et non agriculteurs, pour la possession du sol en vue d'usages agricoles ou non agricoles. Les agriculteurs s'efforcent d'agrandir leurs exploitations trop exigües pour être économiquement satisfaisantes, tandis que les urbains cherchent à acquérir pour leurs loisirs un droit à l'espace champêtre. Actuellement propriétaires d'environ la moitié du territoire agricole utile, les agriculteurs achètent davantage de terrains qu'ils n'en vendent. Les achats urbains entraînent cependant des incidences sur le marché foncier, surtout en matière de prix.

A cette notion de compétition anarchique, il est souhaitable de substituer dans l'avenir la notion de complémentarité et d'organisation entre les aspirations des paysans et des urbains. D'où la nécessité de traiter ce problème dans l'optique générale de l'aménagement du Territoire et de la réorganisation structurelle.

THE COMPETITION FOR LAND FOR FARM OR NON FARM USES

Land as private property is reduced in as much as collective acquisitions for public purposes develop, especially through urban growth.

At the same time, there exists a competition for land between individuals, farmers or non farmers, for different uses. Farmers try to enlarge their farms, too small to be economically satisfactory, and urban inhabitants try to get rural space for their leisure time. The farmers, who now own about half of the farm land, buy more land than they sell. However, urban purchases have an impact on the land market, especially in price matters.

This anarchic competition should be replaced by complementarity and an organization of the aspirations of the farmers and the urban inhabitants. This is why it is necessary to treat this problem together with general country planning and structural reorganization.

La France, comme tous les pays réputés « économiquement développés », a définitivement enterré le mauvais génie de la disette ou de la famine. N'y aurait-il, de temps en temps, quelque conflit militaire, comme celui de la seconde guerre mondiale, que ce mauvais génie ferait figure de polichinelle.

Au XIX^e siècle, il n'en était pas ainsi : la France a connu alors une bonne dizaine de disettes généralisées (1).

De même l'Irlande y était particulièrement sujette. Il n'était pas étonnant dans ces conditions que les hommes, et plus particulièrement les économistes, prêtassent alors quelque attention à l'utilisation des terres. Ainsi, Marx rappelle que les économistes anglais ont calculé l'importance maximale de la population irlandaise, susceptible de subsister dans l'île (2). Walras, à la fin du siècle, était encore suffisamment convaincu du rôle économique fonda-

(1) CEPEDE (M.) et LANGELLE (M.). — Economie alimentaire du globe - Médicis, 1953.

(2) MARX (K.). — Le Capital - Annexe X - L'Irlande - Gallimard, 1963.

mental joué par la terre pour proposer une « économie sociale » où la terre jouerait un rôle essentiel et serait propriété de l'Etat (3).

Mais aujourd'hui, les valeurs foncières agricoles ne représentent plus l'essentiel du patrimoine des particuliers ; le mauvais génie de la famine a fait place au démon de l'abondance et des surplus alimentaires.

A quoi bon, alors, replacer sur le métier le « vieil ouvrage », qui traite de la propriété et de la mise en valeur des terres ? Les moteurs de la croissance et du développement économique ne se trouvent plus là ; les habiles mécaniciens d'aujourd'hui abandonnent l'engin désuet, pour mieux réfléchir à d'autres problèmes.

Pourtant, l'histoire des civilisations n'enseigne-t-elle pas que le progrès s'accompagne toujours d'une conquête spatiale ? S'il y a quelque ironie à rapprocher les tentatives de colonisations planétaires faites aujourd'hui, des découvertes et conquêtes des continents faites hier, il n'y en a pas moins à constater qu'au fur et à mesure du développement des moyens de communication, l'homme a l'impression de manquer d'espace (4). Dans quelle mesure l'homme domine-t-il vraiment l'espace terrestre ?

Peut-on dire que l'organisation spatiale du territoire français donne véritablement pleine satisfaction aux habitants ? Que celui qui hésite à répondre se rende à la place de la Concorde vers 18 heures, ou à Guérande, en Loire-Atlantique. La place de la Concorde est une illustration des embarras de la circulation dans la Cité. A Guérande, des îlots de plus de 500 hectares d'un seul tenant, appartenant à des milliers de micro-propriétaires, indivis et urbains, sont abandonnés à la friche, alors que de bonnes potentialités agronomiques existent dans cet

Ouest réputé pour la forte densité de population agricole et l'exiguïté des surfaces disponibles par travailleur de l'agriculture (5).

L'organisation du territoire agricole répond-elle vraiment à des concepts conformes à la société d'aujourd'hui ? Si notre époque est celle des organisateurs (6), leur tâche est encore immense en ce domaine car la nécessité d'une organisation plus efficace du territoire tend à s'accroître.

En effet, les besoins des populations se diversifient, se modifient d'une époque à l'autre ; en même temps, les structures se transforment. Mais la rigidité structurelle est souvent telle qu'on a l'impression d'être « en retard d'une guerre ». Aujourd'hui plus que jamais, il est indispensable de faire œuvre d'imagination créatrice pour dégager les caractéristiques essentielles de structures conformes aux besoins probables de l'avenir, puis pour planifier les efforts actuels d'aménagement du territoire en vue de cet avenir. Le débat se situe donc au-delà des intérêts immédiats et particuliers. Le territoire national français n'appartient déjà plus à la civilisation rurale, mais bien à la civilisation urbaine. Celle-ci met en œuvre une stratégie de conquête qui oblige les ruraux, singulièrement les agriculteurs, à se retrancher dans une stratégie de défense. Le pouvoir compensateur (7) des agriculteurs sera-t-il suffisamment fort et intelligent pour conduire la transformation des structures agricoles et agraires en harmonie avec les besoins d'une population urbaine croissante, entreprenante, avide d'espace et de loisirs ?

Le témoignage des faits observés montre, dès maintenant, l'existence d'une compétition entre les urbains et les agriculteurs pour la possession du sol ; cette compétition préfigure celle de demain.

Répartition actuelle du territoire agricole entre agriculteurs et non agriculteurs

Quelques chiffres permettent de caractériser brièvement :

— l'utilisation agricole ou non du territoire national,

— la répartition de la propriété du territoire agricole entre agriculteurs et non agriculteurs.

L'UTILISATION DU TERRITOIRE

D'après la statistique agricole de 1963, la superficie cadastrée du territoire national est de 53 308 000 hectares dont 3 030 000 recensés comme non agricoles et 4 093 000 de territoire agricole non cultivé. Il en résulte que le territoire agricole cultivé s'étend sur 46 180 000 hectares, soit environ 87 % du territoire cadastré.

Si l'on exclut les bois et forêts (11 620 000 hec-

tares) et les étangs en rapport (110 000 hectares), la surface agricole utile (S. A. U.) est d'environ 34 450 000 hectares.

Pour des raisons de définitions, l'enquête par sondage effectuée en 1963 aboutit à une S.A.U. de 32 190 000 hectares, pour 1 899 170 exploitations dénombrées.

(3) WALRAS (L.). — Economie sociale.

(4) PISANI (E.). — Discours à la Fédération Nationale des S.A.F.E.R. - juin 1965.

(5) S.A.F.E.R. de Loire-Océan. — Etude locale de structures foncières dans la région de Guérande (Loire-Atlantique) - 1964 - Ministère de l'Agriculture.

(6) BURNHAM (L.). — L'ère des organisateurs.

(7) GALBRAITH. — L'ère de l'opulence.

La surface agricole utile représente donc de 61 à 65 % de la superficie cadastrée du territoire national.

Communes urbaines et communes rurales

D'après le recensement de 1962, il est possible d'établir une distinction entre les communes urbaines, qui ont 2 000 habitants ou plus dans l'agglomération, et les communes rurales.

2 539 communes urbaines s'étendent sur 4 684 400 hectares (8) ; environ 30 000 000 d'habitants y ont été recensés, ainsi que 5 057 000 immeubles. La densité de la population par km² s'élève à 627 ; à côté de 9 513 000 résidences principales existent 318 720 résidences secondaires, à l'usage de ruraux, ou d'urbains d'une autre ville.

35 423 communes rurales s'étendent sur 49 715 400 hectares (8), soit sur une surface plus de dix fois supérieure à celle des communes urbaines. Environ 17 200 000 habitants y ont été recensés, ainsi que 5 680 000 immeubles.

La densité de la population par km² s'élève à 34, soit 18 fois moins que dans les communes urbaines ; à côté de 5 091 000 résidences principales existent 632 000 résidences secondaires — sans doute essentiellement à l'usage d' « urbains ».

L'extension des villes

De 1954 à 1962, la population municipale des communes urbaines a augmenté de 16,1 %, tandis que celle des communes rurales a diminué de 1,8 %.

Si l'on estime à 2 % le taux moyen d'accroissement annuel de la population urbaine et en accep-

tant de limiter la densité de la population urbaine à 500 habitants par km², il convient d'envisager une extension des surfaces urbanisées de l'ordre de 120 000 hectares par an.

Si cette surface est prélevée sur le territoire agricole utile, ce qui est souvent le cas (ceinture de maraîchage autour des villes), celui-ci se réduirait au rythme de 3 ‰ par an, ce qui n'est pas négligeable en surface, et surtout en valeur.

L'infrastructure collective

La France s'équipe progressivement en autoroutes. Un kilomètre d'autoroute occupe environ sept hectares. Un réseau de 5 000 km s'étendrait sur environ 35 000 hectares, prélevés pour les 9/10^{es} sur le territoire agricole. De même, les terrains d'aviation, situés en plaine, et les grands travaux d'équipement (voies navigables, canaux, zones industrielles), occupent des surfaces antérieurement agricoles, au rythme de quelques milliers d'hectares par an.

Au total, on peut évaluer que l'extension des villes et l'infrastructure collective enlèvent environ 150 000 à 200 000 hectares chaque année à l'agriculture. Il n'est évidemment pas question de s'élever contre cet état de fait, car l'équipement du territoire est nécessaire au développement économique général et à la vie sociale. Aussi n'est-ce point à ce niveau que les discussions doivent porter, mais au niveau des comportements des particuliers. Ceux-ci s'efforcent en effet d'acquérir la propriété de biens immobiliers, notamment ruraux, pour leurs entreprises et leurs usages privés. De là résulte une compétition entre urbains et ruraux, notamment agriculteurs, pour l'utilisation privée des biens fonciers.

La répartition de la propriété

On ignore le nombre total des propriétaires fonciers agricoles en France, et par conséquent le degré de concentration de la propriété et sa répartition entre les différentes catégories socio-professionnelles, sauf les agriculteurs-exploitants.

Les propriétaires agricoles

superficie moyenne de 5,76 hectares par article. Au
Cependant, en 1963, il y avait 9 140 000 articles des rôles comportant un revenu imposable pour la contribution et la taxe foncières des propriétés non bâties s'étendant sur 52 679 000 hectares — soit un maximum, il y aurait donc 9 140 000 propriétaires

fonciers agricoles ; mais on estime généralement que, plusieurs articles étant destinés à un même propriétaire, le nombre total de propriétaires agricoles ne dépasserait pas 4 millions (soit 27 % du nombre de ménages).

L'enquête statistique de 1963 montre que 1 507 000 agriculteurs sont des propriétaires-exploitants. 57,5 % d'entre eux sont propriétaires de la totalité des biens qu'ils font valoir ; 24,9 % sont propriétaires de la moitié, ou plus, des biens qu'ils mettent en valeur, et 17,6 % sont propriétaires de moins de la moitié de la superficie des terres qu'ils exploitent.

Il en résulte que plus de 3 100 000 propriétaires de biens agricoles ne les mettent pas directement en valeur, mais indirectement, par contrat, avec 392 000 exploitants exclusivement fermiers ou métayers et 641 000 exploitants, eux-mêmes propriétaires d'une partie de terres qu'ils font valoir.

(8) Ces superficies ont été évaluées en 1962 par le service du cadastre. Sont comprises toutes les surfaces du domaine public et privé cadastrées ou non, à l'exception des lacs, étangs et glaciers de plus de 100 hectares, ainsi que les estuaires des fleuves. Annuaire statistique de la France, 1963 - INSEE.

Parmi ces quelques 3 millions de propriétaires, quelle est la proportion de ruraux et d'urbains ? Il n'est pas possible, faute de statistiques, de répondre à cette question.

La propriété citadine

Quelques études minutieuses ont cependant été entreprises, sur le plan régional, en vue de caractériser la propriété citadine. Ainsi, Roger Brunet a trouvé qu'un septième des terres des « campagnes toulousaines » (9) appartiennent à des citadins, tandis que R. Dugrand a constaté que la propriété citadine s'étend à près de un quart des surfaces dans le Bas-Languedoc (10). Par contre, en Alsace, la proportion est nettement plus faible (11).

Les géographes, dont le mérite est grand en ce domaine, ont classé la propriété foncière citadine suivant deux catégories fondamentales.

— Le type centripète, qui résulte d'une émigration de population récente (apport de la propriété à la ville, par voie directe), ou ancienne (apport indirect).

— Le type centrifuge, où la propriété est acquise par émigration de capital, parmi lesquelles on peut distinguer, à l'instar de P. George, entre propriétés de placement, de spéculation, de prestige, de villégiature (12).

En général, ces types sont présents sur le territoire, mais dans des proportions très différentes. Ainsi, dans les campagnes toulousaines (13), le type de propriété centripète est la campagne du boutiquier ou du tabellion de la bourgade. Par contre, 150 propriétaires de plus de 100 ha chacun, Toulousains ou Parisiens, y possèdent près de 30 000 hectares représentant 27 % des possessions toulousaines et 40 % des possessions parisiennes. Il y a très peu de propriétés de spéculation... et celles de placement ou de prestige intéressent essentiellement de grands domaines.

Il n'est certainement pas suffisant de caractériser à grands traits l'état de la répartition de la propriété foncière agricole à un moment donné. Il faut surtout essayer de dégager le sens de l'évolution spontanée résultant des microdécisions des particuliers, tel qu'il résulte de l'analyse du marché des biens fonciers.

Le marché des terres agricoles

D'après l'enquête statistique de 1963, la propriété de la surface agricole utile se répartit de la manière suivante :

Propriété des agriculteurs	— Faire-valoir direct, exclusif	10 010 000 ha	
	— Modes associés, dont en propriété	6 573 000 ha	
Propriété des non agriculteurs	— En fermage exclusif	7 728 000 ha	
	— En métayage exclusif	950 000 ha	
	— Modes associés	en fermage	6 651 000 ha
		en métayage	278 000 ha
			32 190 000 ha

Source : Chambre d'Agriculture, n° 329, 1^{er} décembre 1963, d'après l'enquête statistique de 1963.

(9) BRUNET (R.). — Les campagnes toulousaines - Tome I - Faculté des Lettres et des Sciences humaines de Toulouse, 1965.

(10) DUGRAND (R.). — Villes et campagnes en Bas-Languedoc.

(11) JUILLARD (E.). — L'urbanisation... et la vie rurale en Basse-Alsace.

Une moitié de la surface agricole utile appartient actuellement à des agriculteurs, l'autre moitié appartient à des non agriculteurs.

(12) GEORGE (P.). — Précis de géographie urbaine - P.U.F., 1961.

(13) BRUNET (R.). — Op. cité.

Quel est le comportement de chacune de ces catégories sur le marché foncier ?

Pour répondre notamment à cette question, le bureau d'Études de la Société Centrale d'Aménagement Foncier Rural (S.C.A.F.R.) a entrepris en 1964 une étude du marché foncier agricole (14).

Les premiers résultats de cette étude sont désormais connus dans neuf départements (Loir-et-Cher, Cher, Vienne, Manche, Ariège, Aude, Jura, Charente, Haute-Garonne). Ils ne sont probablement pas représentatifs de l'ensemble national, mais apportent cependant des renseignements intéressants (voir le tableau en annexe).

En résumé, le marché annuel des terres agricoles dans ces départements intéresse souvent plus de 2 % du territoire agricole cadastré. Le nombre et la surface totale des parcelles ou parties d'exploitations vendues, sont relativement importants. Le nombre des unités d'exploitations vendues occupées est relativement considérable (de la moitié aux trois quarts du nombre d'exploitations vendues). Les ventes par adjudication réalisées en 1964 et en 1963 sont peu nombreuses. Les prix varient beaucoup d'un département à l'autre, et même d'une petite région agricole à l'autre.

On ne peut affirmer que les prix des mutations de petites dimensions soient, à l'hectare, et dans

la même région, systématiquement plus élevés que ceux des grandes ou moyennes mutations. Ces prix sont influencés notamment par la proximité de grandes métropoles régionales et par l'affectation non agricole des biens, comme nous le verrons plus loin dans le cas de la Sologne. Enfin, il apparaît que le nombre d'unités d'exploitations vendues en 1963 et en 1964 dans ces 9 départements n'est pas directement fonction du nombre total d'exploitations recensées, du taux de diminution du nombre d'exploitations entre 1955 et 1963, du taux de diminution de la population active agricole masculine de 1955 à 1962, du degré de vieillissement de la population agricole active, de la densité de cette population...

La spécificité du marché foncier par rapport aux autres marchés, est relativement marquée. Il n'y a pas une multiplicité d'offres et de demandeurs en un même lieu au même moment. Le marché des terres est un micromarché de caractère ponctuel. Les agrégats au niveau régional ou départemental sont la somme de microdécisions isolées, à travers lesquelles se manifestent cependant un certain nombre de tendances. Ainsi, dans le département du Cher, on peut conclure que « le marché des terres agricoles est essentiellement local quant au nombre des transactions, mais non quant aux surfaces ». C'est ce qu'illustre le tableau ci-dessous.

Catégories		% des surfaces des mutations	% du nombre des mutations
Vendeurs	— Résidant dans la commune où a lieu la mutation	37,2 %	34,5 %
	— Résidant dans les autres communes du département	27,2 %	41,7 %
	— Résidant hors du département	33,6 %	23,8 %
		100,0 %	100,0 %
Acquéreurs	— Résidant dans la commune où a lieu la mutation	51,4 %	34,7 %
	— Résidant dans les autres communes du département	25,4 %	16,1 %
	— Résidant hors du département	23,2 %	49,2 %
		100,0 %	100,0 %

Source : Bureau d'Études SCAFR - Étude du marché des terres agricoles du Cher (1963-1964).

(14) Cette étude est réalisée à la demande du Ministère de l'Agriculture et de l'ANMER. Elle se poursuit actuellement dans 35 nouveaux départements. La base statistique consiste dans

l'exploitation des données du Service de l'Enregistrement. Seules sont retenues les ventes à titre onéreux, de plus de un hectare. Les donations, partages et successions sont exclus.

Une observation fondamentale peut être faite : *les agriculteurs des neuf départements étudiés achètent annuellement, en surface, plus de terres qu'ils n'en vendent.*

Ainsi, dans ces neuf départements, le bilan des transactions des agriculteurs montre que ceux-ci versent annuellement (15) au moins 45 000 000 de francs aux non agriculteurs auxquels il achètent la terre.

A titre d'exemple, quatre graphiques prélevés dans l'étude du marché des terres agricoles du Loir-et-Cher, illustrent les positions respectives des vendeurs et acquéreurs suivant les principales catégories socio-professionnelles auxquelles ils appartiennent.

Pour 100 mutations de 1 à 7 hectares, les agriculteurs sont les principaux acquéreurs (61 %) ; par contre, pour 100 mutations supérieures à 50 hectares, les membres des secteurs secondaire et tertiaire sont les principaux acquéreurs (57 % agriculteurs, 28 % sans profession, et non déclarés : 5 %).

De manière plus générale, il semble que les acquéreurs urbains non agriculteurs s'intéressent essentiellement aux mutations de grande ou moyen-

ne superficie et, dans une certaine mesure, aux mutations de très petites superficies (de l'ordre de 1 hectare). Dans ce dernier cas, il s'agit sans doute d'achats en vue de résidences secondaires.

Dans la mesure où les mutations de grandes exploitations et de terres vendues « occupées » entraînent un changement du titulaire du titre de propriété sans entraîner de réorganisation structurelle, toutes les surfaces vendues ne contribuent pas aux efforts de restructuration foncière entrepris dans l'agriculture. Ainsi, dans le Loir-et-Cher, un quart au maximum des surfaces mutantes sont susceptibles d'être spontanément utilisées en vue d'une restructuration foncière, se traduisant notamment par l'étoffement de certaines entreprises agricoles trop exigües.

Le prix total des transactions foncières agricoles de plus de un hectare, à titre onéreux, dans les neuf départements (de l'ordre de 200 millions de francs en 1964, d'après les déclarations au Service de l'Enregistrement), témoigne de l'importance et de la vitalité de ce marché, où les agriculteurs tendent à prendre une place prépondérante. Il reste à en déterminer les raisons.

Essai d'analyse de la compétition entre agriculteurs et non agriculteurs pour la propriété du sol

Il y a compétition lorsque au moins un agriculteur et au moins un citadin sont désireux d'acquérir un même bien immobilier qui pourrait être d'usage agricole.

Le bien acquis par l'urbain peut, dans certains cas, recevoir ensuite une affectation agricole. Il en est ainsi des exploitations en fermage et en métayage, propriétés d'urbains. Il faut donc distinguer entre l'accession à la propriété et l'accession au droit d'utiliser, de mettre en valeur les biens. On retrouve ici la vieille distinction entre domaines « éminent » et « utile ». Le caractère aigu de la compétition est souvent ressenti sur le plan du domaine utile. L'exemple de l'acteur de cinéma Jean Gabin est encore présent à la mémoire : les agriculteurs ont manifesté dans le but d'inciter le citadin acquéreur de terres, à les louer à des fermiers, chefs d'entreprises agricoles. Il y a donc désaccord sur la destination du bien et sur le mode de faire-valoir. Pourtant, dans le cas précis de Jean Gabin, il s'agissait de développer un élevage de chevaux

de course, ce qui n'est pas sans rapport avec les techniques propres à l'agriculture. Mais les agriculteurs voisins ont estimé qu'il s'agissait davantage d'un « hobby » associé à un cumul de professions, que d'une activité spécifique agricole de plein temps.

Bien entendu, il existe localement des situations historiques où les biens fonciers ne rentrent pas dans le cadre de la mise en valeur agricole. Le désaccord naît souvent d'un changement actuel et brutal de l'affectation du bien.

L'exemple de la Sologne

Ainsi, en Sologne, il est généralement admis que les grands domaines de chasse et de forêts coexistent avec des microexploitations paysannes, traditionnelles, qui sont en fait des domaines de subsistance. Dans cette région, la chasse domine tout (16). Le fermier de la grande exploitation, propriété de citadins et de sociétés, ou plus rarement de hobe-

(15) En moyenne pour les années 1963 et 1964. Le résultat est minimisé, du fait des dissimulations fiscales.

(16) Ceci est illustré par *Raboliot*, le roman de Maurice Genevoix.

reaux, n'a pas l'autorisation de chasser pour protéger ses maigres cultures ; il est même souvent tenu par contrat de cultiver certaines terres pour alimenter le gibier. On estime souvent qu'il faut maintenir un équilibre entre l'agriculture, le gibier et la forêt. En somme, il s'agit d'entretenir la permanence d'un cycle où le gibier joue un rôle fondamental pour la satisfaction des chasseurs. Des pancartes interdisent l'accès du passant dans la propriété car « il ne faut pas effrayer le gibier ».

Or, la fonction économique et sociale de la Sologne est en train de se modifier. D'une part, les déjeuners d'affaires peuvent désormais s'organiser aussi bien au Tyrol autrichien et à l'île de Djerba qu'en Sologne, puisque, à ce niveau de fortune, les notions de distance font place aux notions de temps. Du temps des diligences, les Parisiens fortunés recherchaient une campagne relativement proche, comme la Sologne ; aujourd'hui, l'avion offre de nouvelles perspectives.

D'autre part, les habitants moins fortunés de l'agglomération parisienne recherchent actuellement des perspectives de repos champêtre, notamment pendant les « week-end ». L'exemple solognot montre que la chasse, développée par des propriétaires urbains très fortunés, s'est dans un premier temps imposée à la paysannerie. Maintenant, les propriétaires s'opposent aux aspirations de loisirs des citadins de moindres revenus et ne leur permettent pas de jouir de l'espace champêtre dans leurs domaines, craignant que la Sologne ne devienne « le Bois de Boulogne » de l'agglomération parisienne.

A la compétition entre agriculteurs et non agriculteurs s'ajoute par conséquent une compétition entre citadins, en vertu de ce principe : « le propriétaire a la libre disposition du bien ».

La compétition et les prix

Ces compétitions s'expriment dans les prix des mutations. Il y a quelques mois, un industriel voulait, sans doute pour des raisons de prestige ou de placement financier, acheter un domaine en Sologne « pour 300 à 500 millions d'A.F. ». Fort peu d'agriculteurs disposent d'un volume financier comparable et, à ce niveau, il ne saurait y avoir de compétition spontanée... Par contre, à côté de l'impact de la masse monétaire à investir, il y a l'effet directeur sur les prix pratiqués à l'hectare. Souvent, le citadin accepte un prix relativement élevé ; aussitôt ce prix entraîne une élévation des cours dans la région considérée. Les vendeurs proposent des prix plus élevés, et s'ils ne trouvent pas d'acquéreurs, les cours s'abaissent après un certain nombre de mois. Tel a été le cas par exemple dans l'Aveyron, le Lot et le Tarn, au retour des rapatriés d'Afrique du Nord.

De même, l'expropriation d'exploitations agricoles dans le Finistère (Landivisiau) pour la création d'un terrain d'aviation de l'OTAN, a fait hausser les prix des terres agricoles dans tout le Nord-Finistère pendant plus d'un an. Aux alentours des villes, il en est de même. C'est d'ailleurs pour lutter contre la spéculation qu'une législation récente a été mise en œuvre sur ce point (réservations foncières) et que l'on parle de « municipalisation des sols » dans les zones urbaines.

Pour lutter contre l'élévation des prix, les agriculteurs mettent en œuvre deux armes. D'une part, ils agissent par « intimidation », en manifestant, comme dans le cas de l'acteur de cinéma. D'autre part, et ce moyen est plus satisfaisant sans doute pour l'ordre public, ils demandent l'intervention des S.A.F.E.R.

Ces sociétés bénéficient d'un droit de préemption, sous certaines conditions, et peuvent demander la mise en œuvre d'une procédure en révision de prix. Toutefois, leur rôle essentiel est de faciliter l'adaptation des structures agraires aux conditions modernes de mise en valeur.

D'ailleurs, les prix des terres sont susceptibles de varier dans l'avenir pour deux raisons au moins. Les prix pratiqués dans les autres pays de la CEE sont généralement plus élevés que les prix français. L'exode rural, très sensible dans les zones dépressives, se traduira par une offre de plus en plus importante, sans que des acheteurs disposés à payer des prix élevés ne se manifestent. Dans les zones progressives, au contraire, où l'on peut estimer que se concentrera la production agricole future, les prix seront probablement en hausse. La valeur des biens fonciers résulte de leur insertion dans le contexte socio-économique évolutif. La propriété foncière correspond peut-être à une propriété « passive » (17), mais dont la valeur évolue dans le temps et suivant les régions.

Compétition ou complémentarité

Au terme de ce tour d'horizon, il apparaît que la notion de compétition anarchique entre agriculteurs et non agriculteurs pour l'accession à la propriété du sol ou à son utilisation, devrait faire place à la notion de *complémentarité*. Il est vrai que les urbains ont besoin d'espace, de loisirs. Il est vrai aussi que les agriculteurs ont besoin d'un outil de travail auquel il n'existe pas encore de substitut : la terre.

S'il est nécessaire d'être propriétaire foncier pour goûter au repos champêtre, chaque Français ne pourrait disposer en moyenne que d'un hectare environ. Si tous les propriétaires fonciers entourent

(17) Expression de Adolf E. BERLE. — La réorganisation de l'économie américaine - P.U.F., 1965.

leurs domaines de pancartes interdisant l'entrée d'autrui, il faut sans doute créer des parcs nationaux, ou des parcs collectifs privés de repos et de loisirs pour les week-end, les congés et les vacances (18).

Actuellement, d'après une récente enquête de l'INSEE, sur 31 161 départs en vacances (c'est-à-dire avec déplacement pendant plusieurs jours successifs), 9 700 ont eu lieu pour la campagne, ainsi répartis :

Chez des parents	Chez des amis	Maison en propriété	Maison louée chez l'habitant	Hôtel, Pension de famille	Tente, Village de vacances	Divers
58 %	6 %	14 %	8 %	5 %	8 %	1 %

(Chiffres arrondis à l'unité)

Compte tenu de l'élévation progressive des niveaux de vie et de la transformation des habitudes, la démocratisation des vacances permet d'imaginer une « Economie des Loisirs ». Dans deux cas sur trois les parents, ou au moins l'un d'eux, accompagnent leurs enfants en vacances (19) : celles-ci ont donc un caractère familial marqué. Dans ces conditions la résidence secondaire de week-end et de vacances est à rechercher.

Or, l'exode rural et le vieillissement de la population agricole se traduisent, à terme ou dès l'immédiat, par une libération de terres et de bâtiments ; les terres peuvent être reprises, notamment par les Sociétés d'Aménagement Foncier et Rural (S.A.F.E.R.), au profit des agriculteurs voisins ; les bâtiments peuvent être offerts aux citadins, en guise de

« fermettes ». 385 000 exploitations recensées en 1955 n'existaient plus en tant qu'entreprises en 1963.

Les S.A.F.E.R. ont bien compris cette perspective et la développent actuellement.

Bien entendu, cette complémentarité n'est pas partout aussi évidente. Dans certains cas, il sera souhaitable de construire des immeubles neufs (résidences secondaires), sous réserve de ne pas rompre l'harmonie du paysage et de ne pas entraîner d'importants investissements d'infrastructures (chemins, eau, électricité). Ainsi, un renouveau de la vie rurale peut-il être entrevu.

Ce renouveau implique une volonté d'organisation des structures rurales en fonction des besoins probables des populations futures, des méthodes et des techniques d'aménagement de l'espace, des institutions efficaces et surtout le concours et l'adhésion des populations intéressées (20).

(18) Une étude en Sologne, avec le concours de l'Administration, des Organisations régionales (Conseils généraux, Chambres d'Agriculture, etc...), et en liaison avec la SAFER du Centre, est entreprise dans cet esprit.

(19) Etude et Conjoncture, n° 6, juin 1965, INSEE.

(20) Voir l'article de Michel CEPEDE et Anne MADEC, page 3.