



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.

Droits de propriété et droits d'usage du sol agricole : un essai de description

André Brun

Citer ce document / Cite this document :

Brun André. Droits de propriété et droits d'usage du sol agricole : un essai de description. In: Économie rurale. N°75, 1968. pp. 97-107;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1968.2000>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1968_num_75_1_2000

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Résumé

Le rôle des propriétaires de la terre n'est saisi dans l'analyse économique du secteur agricole qu'à travers l'étude des modes de faire valoir et du niveau des fermages.

Dans cet article, l'auteur estime que, du seul fait du recul de la population agricole, la propriété tend à se morceler, alors que l'exploitation tend à se concentrer. Il en résulte une dissociation accrue entre propriété et exploitation qui rend de plus en plus nécessaire une meilleure description des propriétaires fonciers et de leurs relations avec les exploitants.

Une classification des personnes ayant des droits de propriété ou d'usage sur le sol agricole, est proposée et illustrée sur un cas concret. Cette classification apparaît comme une extension du concept de mode de faire valoir. Elle n'est qu'un outil destiné à permettre, concurremment avec d'autres, une meilleure description des agents économiques concernés par l'usage ou la possession du sol agricole, et donc de l'organisation des droits fonciers au sein d'un périmètre donné.

L'auteur est amené à souligner, en particulier, l'importance du rôle joué par les héritiers urbains des exploitations agricoles qui disparaissent en période de progrès technique rapide.

Abstract

In economic analyses of the farm sector, the role of land owners has been apprehended only through the study of the land tenure and the level of farm rent.

In this article, the author points out that the off-farm migration leads to a fragmentation of estates while farmholdings tend to concentrate. The result is a wider gap between estate and farmholding which makes a better description of the relationships between land owners and land users necessary.

A typology of land owners and land users is proposed and illustrated by a concrete example. This typology broadens the concept of land tenure. It is a tool which should allow, together with others, a better description of the economic agents concerned with the use or the possession of farmland and consequently with the organization of land tenure in a given area.

The author particularly stresses the important part played by urban heirs to farms disappearing in a period of rapid technical progress.

DROITS DE PROPRIÉTÉ ET DROITS D'USAGE DU SOL AGRICOLE : UN ESSAI DE DESCRIPTION

par André BRUN

Chargé de recherches à l'I.N.R.A.

Le rôle des propriétaires de la terre n'est saisi dans l'analyse économique du secteur agricole qu'à travers l'étude des modes de faire valoir et du niveau des fermages.

Dans cet article, l'auteur estime que, du seul fait du recul de la population agricole, la propriété tend à se morceler, alors que l'exploitation tend à se concentrer. Il en résulte une dissociation accrue entre propriété et exploitation qui rend de plus en plus nécessaire une meilleure description des propriétaires fonciers et de leurs relations avec les exploitants.

Une classification des personnes ayant des droits de propriété ou d'usage sur le sol agricole, est proposée et illustrée sur un cas concret. Cette classification apparaît comme une extension du concept de mode de faire valoir. Elle n'est qu'un outil destiné à permettre, concurremment avec d'autres, une meilleure description des agents économiques concernés par l'usage ou la possession du sol agricole, et donc de l'organisation des droits fonciers au sein d'un périmètre donné.

L'auteur est amené à souligner, en particulier, l'importance du rôle joué par les héritiers urbains des exploitations agricoles qui disparaissent en période de progrès technique rapide.

OWNERS AND USERS OF FARM LAND : A TENTATIVE DESCRIPTION

In economic analyses of the farm sector, the role of land owners has been apprehended only through the study of the land tenure and the level of farm rent.

In this article, the author points out that the off-farm migration leads to a fragmentation of estates while farmholdings tend to concentrate. The result is a wider gap between estate and farmholding which makes a better description of the relationships between land owners and land users necessary.

A typology of land owners and land users is proposed and illustrated by a concrete example. This typology broadens the concept of land tenure. It is a tool which should allow, together with others, a better description of the economic agents concerned with the use or the possession of farmland and consequently with the organization of land tenure in a given area.

The author particularly stresses the important part played by urban heirs to farms disappearing in a period of rapid technical progress.

Les considérations qui suivent ont un caractère provisoire. Elles ne sont qu'une étape dans la recherche d'hypothèses d'explication du marché foncier. Il nous a cependant semblé utile de les consigner par écrit dans le but de provoquer une discussion sur un sujet à la fois touffu et essentiel et pour lequel la théorie économique ne fournit que des explications partielles.

Notre point de départ est le désir d'éclairer la manière dont les détenteurs de droits réels ou personnels sur le sol agricole prennent leurs décisions relativement à l'usage et au transfert de ces droits. Le domaine ainsi défini recouvre non seulement les décisions d'acheter, de vendre, de donner, d'hypo-

théquer ou d'apporter en société un bien fonds agricole, mais aussi celles qui ont trait aux droits contractuels qui résultent du fermage et du métayage. Plus synthétiquement, il s'agit du marché des droits de propriété et des droits d'exploitation du sol agricole ; en un mot, du marché foncier entendu au sens large.

Ce désir est ambitieux, mais comme nous le verrons, nos réflexions le sont moins ; nous voudrions, même en l'absence d'effort théorique satisfaisant, insister sur la nécessaire connaissance des faits. Or, la connaissance la plus élémentaire est l'identification des agents économiques disposant, à une date donnée, d'un droit de propriété ou d'usage sur le

sol agricole et celle des rapports qu'ils entretiennent entre eux.

HYPOTHESE DE TRAVAIL

Les décisions qui sont prises sur le marché foncier, au sens large défini précédemment, conditionnent l'évolution de la structure des unités de production et partant l'offre de produits agricoles. De même, elles influencent largement la répartition des revenus des producteurs, l'importance du recours au crédit (pour des conditions de crédit déterminées), le compte en capital de l'agriculture, etc... Ces affirmations sont suffisamment générales pour être acceptables. Mais, elles sont peu utiles si l'on ne peut préciser les mécanismes en jeu, en identifiant le rôle des facteurs susceptibles d'intervenir sur la prise des décisions et en inventoriant les conséquences possibles de ces décisions, les « effets en retour » des conséquences sur les causes... De telles investigations, pour être fructueuses, supposent qu'on établisse, à partir d'éléments de théorie économique et d'une connaissance même grossière des faits, des hypothèses de fonctionnement du marché foncier. Alors une analyse plus poussée des faits permettra de vérifier le bien-fondé des hypothèses.

Or, à propos du marché foncier, la formulation d'hypothèses de fonctionnement est elle-même rendue difficile parce que, d'une part, la théorie économique a fait peu de progrès pour rendre compte des mécanismes liés à la possession et à l'usage du sol dans les sociétés où l'urbanisation et le progrès technique avancent vite et que, d'autre part, la connaissance même grossière des faits n'est pas assurée.

Dans l'état actuel des choses, notre démarche reste donc empirique et repose sur une hypothèse de travail très simplificatrice :

Les « décisions foncières » sont très fortement conditionnées par l'état de la répartition des droits de propriété et d'usage du sol. En d'autres termes, nous postulons l'existence de chemins privilégiés dans l'évolution de ces droits et donc de la structure des exploitations. L'histoire de chaque région ne se prolonge pas indifféremment vers tel ou tel type d'organisation du sol ; et parmi les nombreux facteurs qui commandent cette évolution, l'organisation des droits de propriété et d'exploitation joue incontestablement un rôle majeur et, dans une mesure à préciser ultérieurement, identifiable.

Cette hypothèse peut paraître évidente ou anodine.

Si elle est évidente, il est alors urgent que des investigations poussées soient faites de manière à décrire au mieux cette organisation foncière, car devant la poussée du progrès technique et de l'urbanisation les tensions qui naissent à propos de la possession et de l'usage du sol réclament des solutions rapides. Or le moins qu'on puisse dire, est

qu'en France, si l'on excepte un travail de grande envergure effectué par la Société Centrale d'Aménagement Foncier (1) — qui d'ailleurs s'efforce de décrire les transactions foncières et non l'organisation foncière qui leur a donné naissance — les efforts sont faits individuellement et sans ordre, par des chercheurs que n'effraie pas une collecte d'informations épuisante et qui sont le plus souvent des géographes (2).

Notre hypothèse est-elle anodine ? Elle le serait sans doute, s'il n'y avait aucun espoir d'identifier le rôle que peut jouer tel ou tel type d'organisation foncière sur sa propre évolution. Or, parmi toutes les décisions prises par les agents économiques, celles qui ont trait à la propriété ou à la possession d'un droit d'usage sur le sol, sont parmi les plus mûrement réfléchies et préparées. Par conséquent, il n'est pas déraisonnable de penser qu'elles obéissent à une certaine rationalité identifiable, tout au moins à l'intérieur de certains groupes qu'il convient de définir et dont l'importance varie suivant les régions.

En particulier, il est un groupe dont l'importance croît avec le recul de la population agricole, c'est celui des héritiers non agricoles de la propriété et de l'exploitation paysannes. Si les perspectives que nous avons tracées par ailleurs (3) relativement à l'importance de ce groupe permettent de situer, en ordre de grandeur, les surfaces qui chaque année en moyenne échoient à des héritiers non agricoles de parents anciennement agriculteurs, on conçoit que ce groupe peut jouer un rôle essentiel dans l'évolution de l'organisation foncière. En effet, 600 000 ha annuellement seraient libérés dont 65 % en faire-valoir direct. C'est dire que près de 400 000 ha libres à l'exploitation seraient chaque année transmis à des personnes qui, dans la grande majorité des cas, sont non actives agricoles. (Encore faisons-nous abstraction des surfaces reprises par un héritier, mais dont la propriété se partage au moment de la succession entre tous les cohéritiers). Tous ces mutants ayant quitté l'exploitation paternelle et dont la plu-

(1) Le marché des terres agricoles en 1964 et 1965 dans 35 départements. *ANMER*, mai 1967. Ronéo 57 p. + tabl.

(2) DUGRAND (R.). — Villes et campagnes en Bas-Languedoc. — Paris, P.U.F., 1963, 638 p.

BRUNET (R.). — Les campagnes toulousaines. — Faculté des lettres et des sciences linéaires de Toulouse, série B, tome I. Toulouse, 1965, 727 p.

ELHAI (H.). — Recherches sur la propriété foncière des citadins en Haute-Normandie. — C.N.R.S., Mémoires et documents. Tome X, fasc. 3. Paris, 1965, 103 p.

(3) BRUN (A.) (avec la collaboration de C. Laurent). — Perspectives de remplacement des chefs d'exploitation agricole d'après l'enquête au 1/10^e de 1963. — I.N.R.A., Economie et Sociologie Rurales. Paris, juillet 1967, 47 p. + tabl.

LES LIMITES DE L'INFORMATION DISPONIBLE

part sont des urbains, ne reçoivent, dans la grande généralité des cas, que des propriétés de petite dimension.

Ainsi le nombre de nouveaux petits propriétaires de terres agricoles, non agriculteurs, a donc toutes chances de croître considérablement. A l'intérieur d'un tel groupe, et suivant les régions, il est très vraisemblable que l'on pourrait mettre en évidence ou susciter des comportements relativement homogènes dont les conséquences peuvent être de la plus grande importance.

La faiblesse de notre hypothèse de travail est qu'elle n'est pas explicative. Elle est en quelque sorte un préalable à une explication ultérieure. En effet, n'est-il pas raisonnable de penser que l'identification des propriétaires fonciers et des exploitants, de leurs droits sur le sol et de leurs relations, est une condition nécessaire de toute explication de leur rôle sur le marché foncier, de leur comportement dans divers états de la conjoncture et dans différents contextes régionaux ?

Nous pensons même que les explications ultérieures seront trouvées grâce à l'examen des rapports de forces qui existent entre des groupes différents, tels les propriétaires et les exploitants, les résidents et les non résidents, les sociétés et les personnes privées. Mais ces distinctions sont trop élémentaires et gagneront à l'analyse que nous proposons de l'état des droits de propriété et d'exploitation.

Le déclin séculaire de la rente foncière (4), la pauvreté de l'information ne sont pas des motifs suffisants pour négliger le rôle des propriétaires fonciers dans l'évolution des unités de production agricole.

Etant donné que les tensions qui naissent de l'opposition entre les exigences de stabilité sociale et les exigences techniques de la production agricole et de sa maîtrise sont particulièrement vives dans la période actuelle, et que cette opposition apparaît très nettement à propos de l'organisation foncière (5), l'effort d'information que nous suggérons, même s'il n'est pas sous-tendu par un progrès immédiat dans l'explication des phénomènes, en devient plus urgent.

(4) LATIL (M.). — Revenu des propriétaires et croissance économique. — *Economie Rurale* n° 23, janvier 1955.

RULLIERE (G.). — Rente foncière et revenus. — *Economie Rurale* n° 65, juillet-septembre 1965.

(5) GERVAIS (M.) et SERVOLIN (C.). — Le problème foncier, propriété du sol et entreprise agricole. — *Economie Rurale* n° 66, octobre-décembre 1965.

Dans l'état actuel des statistiques, aucune information d'ensemble n'existe sur la propriété du sol agricole. Alors même que des ordinateurs de grande capacité se répandent et facilitent la centralisation de l'information, personne ne connaît le nombre de propriétaires fonciers en France, ni, à fortiori, la répartition de cette propriété entre citadins et ruraux, entre catégories professionnelles, voire même entre agriculteurs et non agriculteurs, entre différentes classes de superficie. Et ceci n'est guère propice à une réflexion solide sur le marché foncier et les rapports de l'exploitation agricole avec ce marché, alors même que, du fait de la contraction du nombre d'entreprises et de la diffusion du progrès technique, de nombreuses exploitations doivent mobiliser de nouvelles surfaces en même temps qu'elles doivent se procurer des équipements de plus en plus coûteux. La logique de l'exploitant et celle du propriétaire non exploitant diffèrent. Ils ne sont pas l'un et l'autre touchés également par l'avance des techniques. En l'absence d'une connaissance assez précise de la propriété du sol agricole, il semble difficile de préciser la manière dont les conflits d'intérêt entre propriétaires et exploitants se résolvent, sauf peut-être dans des cas particuliers, à travers des études monographiques.

Par contre, grâce aux recensements et enquêtes agricoles du Ministère de l'Agriculture, une information sans cesse meilleure est disponible, concernant les droits exercés sur le sol par les chefs d'exploitation, c'est-à-dire les droits d'usage, assortis ou non de droits de propriété, qu'ont sur le sol les entrepreneurs agricoles. En d'autres termes, nous connaissons les terres que possèdent et cultivent les agriculteurs et celles qu'ils cultivent sans les posséder ; nous ne connaissons rien sur ce qu'ils possèdent et n'exploitent pas et sur l'appropriation des terres qu'ils cultivent et ne possèdent pas. Insistons encore ; parmi les détenteurs de droits sur le sol, nous ne connaissons que les chefs d'exploitation et simplement leurs droits sur les terres qu'ils exploitent. La propriété foncière n'est connue que par l'intermédiaire de ceux qui la mettent en valeur.

Si les exploitants sont le plus souvent propriétaires d'une partie au moins des terres qu'ils cultivent, cette propriété ne représente en France que la moitié environ du territoire agricole. Cette proportion se modifie sous le jeu d'un double courant d'appropriation et de désappropriation : nous avons vu que nombre d'agriculteurs étant évincés par le progrès technique, leur propriété échappe à l'agriculture par le jeu des héritages. D'autre part, on constate que les agriculteurs sont les principaux acheteurs sur le

marché foncier (sans même tenir compte du paiement de soultes à des cohéritiers) (6).

Ce flux d'appropriation ne contredit pas le maintien, voire même l'extension des superficies affermées, du fait de l'existence d'un flux de désappropriation qui, jusqu'à présent, échappe à toute mesure, mais qui est d'autant plus important que le recul du nombre d'exploitations est plus rapide. Ainsi, le fait que les agriculteurs achètent plus de terres qu'ils n'en vendent, ne permet pas de conclure à un renforcement de leur patrimoine foncier.

Le nombre de propriétaires du sol agricole non agriculteurs est assurément très important et dépasse sans doute, de plus en plus, le nombre des exploitants (7). De leur comportement à l'égard de cette propriété dépend en grande partie l'avenir de la structure foncière des exploitations agricoles. En particulier, dans quelle mesure seront-ils susceptibles d'adopter un comportement favorable à la collectivité dans l'usage qu'ils feront de leurs fonds, soit qu'ils fassent apport de cette propriété, le plus souvent de petite dimension, dans divers types de sociétés, soit qu'ils s'en dessaisissent au profit de personnes physiques ou morales mieux placées qu'eux pour participer à un aménagement rationnel du territoire.

Ces propriétaires ne disposent, dans la plupart des cas, que de quelques hectares et de bâtiments, souvent vétustes, dans leur région d'origine à laquelle ils sont attachés et, sans doute, à moins de besoin d'argent urgent, seraient-ils disposés à laisser leurs terres aux agriculteurs moyennant un loyer moyen, si leur étaient consentis quelques avantages comme par exemple la possibilité de remettre, à bon compte, leurs bâtiments en état, pour qu'eux ou leurs locataires puissent y passer leurs vacances, ou une priorité pour obtenir des logements dans la ville où ils travaillent, ou tout autre avantage correspondant à leurs besoins. Un tel mécanisme, à supposer qu'il puisse fonctionner, aurait pour effet d'accroître la mobilité des droits d'usage du sol sans exiger pour autant des mutations de propriété.

Mais ces idées n'ont que peu de fondement, puisque les moyens n'existent pas actuellement d'identifier sur l'ensemble du territoire les propriétaires non agriculteurs et par conséquent d'étudier leurs désirs, leur comportement probable ou possible dans diverses hypothèses d'interventions publiques ou de conjoncture économique nationale ou régionale.

(6) ANMER, mai 1967. Op. cit.

(7) PRAULT (L.). — Les modes de faire valoir les biens fonciers agricoles en 1963. — *Chambres d'Agriculture*, n° 329, 1^{er} décembre 1965

Il existe pourtant une publicité de la propriété foncière qui devrait permettre de combler cette lacune de l'information.

LES DIFFICULTES PRATIQUES D'UNE ETUDE DE LA PROPRIETE

Elles tiennent à la fois au volume de l'information à traiter et à son éparpillement. Sans revenir sur le premier point, rappelons qu'un propriétaire est enregistré comme tel dans la commune où il dispose d'un droit de propriété. Ainsi, le cas nécessairement fréquent d'un propriétaire possédant des terres dans plusieurs communes ne peut être identifié que par comparaison des différentes matrices cadastrales, et il y en a autant que de communes ! Ce problème de la centralisation des informations cadastrales communales est la principale difficulté rencontrée par tous ceux qui ont voulu étudier la propriété foncière à partir des sources de base.

Et c'est une difficulté qu'on ne peut esquiver. A cet égard, citons R. Brunet (8). Pour le territoire qu'il étudie dont la surface est de 1 400 000 ha, « si l'on pouvait faire un regroupement complet, on obtiendrait vraisemblablement un nombre de propriétés de 1 à 5 ha réduit de 35 à 40 %, celui des propriétés de 5 à 10 ha serait diminué de près d'un quart, entre 10 et 20 ha d'un dixième environ ». Ou encore : « la grande propriété des toulousains (plus de 50 ha) ne couvre que 37 % des terres si l'on compte par commune, alors qu'elle couvre en réalité 49 % des terres après regroupement ».

Citons encore H. Elhaï (9) : « les erreurs commises par défaut de regroupement des terres sises dans des communes différentes, mais appartenant à un même propriétaire, sont surtout fortes lorsqu'on s'en tient au cadre communal. Elles diminuent si l'on regroupe les terres d'un même canton. On peut admettre qu'elles sont infimes quand ce regroupement est fait dans le cadre d'une vaste région comme l'ont fait R. Dugrand, R. Brunet et comme nous l'avons fait nous-même. »

Sur ce dernier point notons que d'après L. Prault, le nombre de propriétaires de biens fonciers agricoles serait de 4 millions, alors que le nombre de cotes foncières des propriétés non bâties est de l'ordre de 9 millions (9). La contraction au niveau national serait, d'après cette hypothèse, de plus de 50 %.

L'intérêt d'un tel regroupement n'est pas seulement qu'il permettrait de connaître la distribution selon la surface (et éventuellement la catégorie de

(8) Cf. R. BRUNET, op. cit.

(9) Cf. H. ELHAI, op. cit.

(9) Cf. L. PRAULT, op. cit.

sol) des propriétés, mais aussi de fournir une base de sondage pour l'étude d'une catégorie d'agents économiques de première importance.

Pour établir le regroupement dont il est question ici, une difficulté provient du fait que le même propriétaire peut éventuellement être enregistré avec des caractéristiques d'identification (orthographe du nom, prénom, résidence) différentes dans les diverses communes où il exerce un droit de propriété.

Dans le cas d'une exploitation manuelle de l'information, l'opérateur peut souvent redresser les erreurs, mais dans l'hypothèse d'une exploitation mécanographique un risque d'erreur subsiste, et ceci d'autant plus que, mu par la crainte de ne pas obtenir un pouvoir séparateur assez fort, on retient plus de critères pour identifier un propriétaire. On peut espérer cependant que cette cause d'erreur pourra être sinon supprimée, du moins réduite.

ETUDE CONJOINTE DES DROITS DE PROPRIETE ET D'EXPLOITATION DES TERRES AGRICOLES

L'analyse habituelle des droits de propriété et d'exploitation conduit à considérer trois grandes catégories d'agents : les bailleurs qui possèdent la terre sans la cultiver ; les propriétaires exploitants qui possèdent la terre qu'ils cultivent ; les preneurs qui sont les clients des bailleurs. Certaines personnes appartiennent à la fois à plusieurs de ces groupes, mais du fait de l'absence d'information, seuls les propriétaires-exploitants-preneurs sont identifiés. Ainsi le rôle de bailleurs que jouent certains exploitants est totalement méconnu. Pourtant, certains agriculteurs peuvent être portés à s'assurer, notamment par l'acquisition, le contrôle de terres qu'ils ne peuvent cultiver en raison de leur situation, mais qui peuvent constituer éventuellement un moyen d'échange, sans doute un bon placement, car ils sont des connaisseurs en la matière (10), et aussi un moyen d'établir une liaison commerciale privilégiée (par exemple, contrôle d'une exploitation d'élevage par un exploitant céréalier en vue de s'assurer un approvisionnement en maigre pour l'engraissement de bovins à partir de céréales). Ainsi, les agriculteurs peuvent très bien faire partie de la catégorie des propriétaires fonciers n'exploitant pas les terres qu'ils possèdent. Mais leur qualité d'agriculteurs leur donne vraisemblablement un comportement spécifique. Dans cette catégorie se trouvent aussi de nombreux agriculteurs qui, du fait du départ de leurs enfants, ont abandonné à d'autres, le soin de cultiver une partie seulement des terres qu'ils possèdent en attendant l'âge de la retraite. De même, on peut rencontrer, parmi les bailleurs, des agriculteurs

qui, n'ayant pu s'installer sur les terres possédées par leurs familles, ont réussi à le faire dans le cadre du fermage et qui, plus tard, héritent de terres sans pour autant pouvoir ou vouloir les incorporer à leur exploitation.

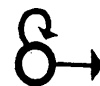
L'existence de cette catégorie d'agriculteurs bailleurs rend abusive la simplification acceptée par J. Madec (11) et qui consiste à considérer comme possédées par des non agriculteurs, toutes les terres agricoles qui ne sont pas en faire-valoir direct. Si les agriculteurs acceptent de répondre avec exactitude au questionnaire de l'enquête dite communautaire qui se déroule actuellement sur un sixième des communes françaises, il sera possible d'identifier cette catégorie assez particulière de bailleurs.

Mais d'une manière plus générale, pour éclairer les relations entre propriétaires et usagers du sol agricole, on peut concevoir une classification de tous les détenteurs de droits sur le sol suivant la nature des droits exercés par chacun d'eux.

Le cas le plus simple est celui du *propriétaire exploitant*. Dans le sens où nous l'entendons, il exploite tout ce qu'il possède et possède tout ce qu'il exploite. Il n'entretient de relation avec personne, en ce qui concerne la propriété ou l'usage du sol. On peut schématiser ce cas de la manière suivante :



Dans le sens habituel du terme, l'ensemble des propriétaires-exploitants comprend également le cas de l'agriculteur qui, sans rien recevoir d'autrui, confie l'usage d'une partie de sa propriété à d'autres ; nous le schématiserons ainsi :



On peut alors parler de *propriétaire exploitant-bailleur*.

Le propriétaire exploitant peut aussi inclure dans son exploitation des terres qu'il ne possède pas et dont l'usage lui est acquis par contrat avec un bailleur :

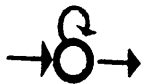


(10) Cf. ANMER, 1967, op. cit

(11) MADEC (J.). — La lutte pour la possession de la terre. — *Economic Rurale*, n° 70, octobre-décembre 1966.

C'est le cas général des exploitants dit « mixtes », ils sont *propriétaires-exploitants-preneurs*.

Ces deux derniers cas peuvent se combiner pour donner naissance au cas d'une personne qui n'exploiterait qu'une partie de sa propriété et ne posséderait qu'une partie de son exploitation. Il s'agirait d'un *propriétaire-exploitant-preneur et bailleur* :



Il reste le cas de l'exploitant qui tient toutes les terres d'autrui (par contrat) et que nous appellerons *preneur*.



Le cas du *bailleur*, c'est-à-dire d'un propriétaire qui a confié à d'autres l'usage du sol non bâti qu'il possède, peut être représenté de la manière suivante :



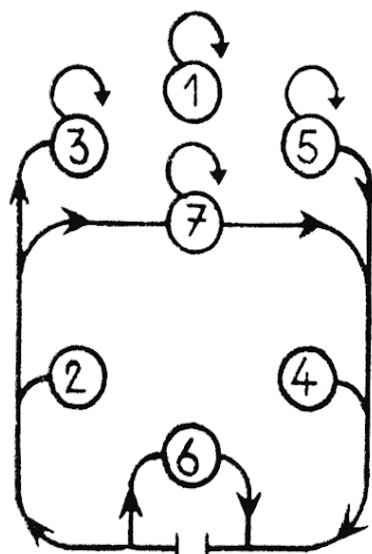
Enfin, pour être exhaustif, mentionnons le cas d'un exploitant qui ne cultive aucune des terres qu'il possède et ne possède aucune des terres qu'il cultive ; c'est un *preneur-bailleur*.



Cet inventaire logique des situations possibles à l'égard de l'usage et de la possession du sol n'a d'intérêt que si l'appartenance à l'une ou l'autre des catégories définies entraîne des **comportements économiques** distincts à l'égard du marché foncier. Il y a tout lieu de penser que c'est en général le cas puisque les catégories précédentes ne sont qu'un constat de la position de client, de fournisseur ou d'autoconsommateur des personnes qui les composent.

De plus, l'agrégation de tous les cas individuels rencontrés dans un périmètre donné permet d'établir un schéma des relations entre propriété et exploitation et une image assez fidèle de l'organisation foncière (cf. graphique 1).

Graphique 1



- 1 Propriétaires exploitants
- 2 Preneurs
- 3 Preneurs propriétaires exploitants
- 4 Bailleurs
- 5 Propriétaires exploitants bailleurs
- 6 Preneurs bailleurs
- 7 Propriétaires exploitants preneurs bailleurs

Une information bien organisée qui ferait la synthèse des renseignements du cadastre et de la mutualité agricole, permettrait à la fois d'évaluer le nombre de personnes de chaque catégorie et les surfaces concernées par les flux identifiés entre propriété et exploitation (12).

A la limite, mais c'est un pur jeu de l'esprit, le graphe de toutes les relations *individuelles* entre les détenteurs de droits sur le sol à l'intérieur d'un périmètre donné pourrait être bâti et expliciterait ainsi sous une forme ordonnée la totalité des relations entre propriétaires et exploitants.

(12) Sans que beaucoup de publicité soit faite à ce sujet, nous croyons savoir que des études sont entreprises conjointement entre les services du cadastre et les services d'études de la Mutualité Sociale Agricole, dans certains départements, pour mettre en relation les matrices cadastrales et la « matrice des exploitants ». Souhaitons qu'un tel effort soit couronné de succès malgré toutes les embûches d'un tel sujet.

APPLICATION A UN CAS CONCRET (13)

Pour appliquer à un cas concret la méthode de description précédente, il fallait que sur un périmètre déterminé on puisse rassembler l'information nécessaire, c'est-à-dire identifier le propriétaire et l'exploitant de chaque parcelle ou groupe de parcelles. Cette information n'est généralement pas disponible et il faut la rassembler par voie d'enquête.

De telles enquêtes sont faites systématiquement par le Génie Rural, lors des opérations de remembrement. Mais les biens contractuels entre propriétaires et exploitants ne sont connus qu'avant la mise en œuvre du remembrement. De même les sociétés d'aménagement, en particulier si elles sont chargées de l'implantation et de la gestion de réseaux d'irrigation, sont conduites à rassembler l'information que nous cherchions. C'est ainsi que la société du Canal de Provence et d'aménagement de la région provençale (S.C.P.) a réalisé sur le terrain de très nombreuses enquêtes, destinées à permettre la connaissance des droits de propriété et d'exploitation à l'intérieur des périmètres irrigables. En particulier, nous avons pu disposer des résultats d'une telle enquête relative au périmètre irrigable du bassin de la Laye, au sud de Forcalquier.

Nous avons retenu ce cas pour des raisons exogènes au sujet traité ici. La zone étudiée a été imposée par un autre sujet de recherche (14).

L'information utilisée

Le périmètre a été défini par la S.C.P. sur la base de considérations techniques : il s'agit du périmètre du bassin de la Laye, jugé irrigable en 1957.

L'enquête a été faite en 1957-58, c'est-à-dire en fait une dizaine d'années avant la mise à l'eau du réseau. (L'eau commence à être distribuée en 1967). Elle s'est malheureusement étendue sur de nom-

(13) Nous remercions la Société du Canal de Provence et d'Aménagement de la région provençale d'avoir bien voulu nous communiquer les résultats d'une enquête réalisée par ses soins en 1957 et de nous avoir permis d'utiliser son ordinateur. Nous remercions aussi M. ROUSSEAU, chef du centre de calcul de cette société, qui a établi le programme nécessaire au traitement de l'information, et M. GUYOT qui a préparé les données, mis en forme les résultats et dessiné les graphiques.

(14) Sur ce bassin, en collaboration avec J.-M. Boussard, chargé de recherches à l'I.N.R.A., nous avons entrepris une étude économique des exploitations agricoles, en vue d'expliquer les réactions possibles des agriculteurs-éleveurs de la région à l'arrivée de l'eau et de mettre en évidence les tensions qui seraient susceptibles d'apparaître du fait de l'irrigation, en particulier à propos de la mobilisation du sol irrigué. Cf. J.-M. BOUSSARD, A. BRUN (avec la collaboration de R. Ricard et F. Valleix). Les exploitations agricoles du bassin de la Laye - Etude économique, I.N.R.A., S.C.P., 1967.

breux mois, si bien que l'information obtenue n'est pas ponctuelle et manque, de ce fait, de cohérence. Nous verrons cependant que l'erreur de « fermeture » due à la non-simultanéité des observations et à toutes les autres causes d'erreurs, est faible (le nombre d'hectares donnés en location diffère du nombre d'hectares pris en location de 1,5 %).

Sur le périmètre défini par les hydrauliciens et les agronomes, des enquêteurs de la S.C.P. ont identifié exhaustivement, *commune par commune*, toutes les personnes qui ont un droit d'usage effectif sur une ou plusieurs parcelles ; ce qui correspond à la notion d'exploitant agricole dans son acception la plus large. Chaque fois que l'usager (qui éventuellement laisse sa ou ses parcelles en friches) n'est pas le propriétaire, ce dernier est identifié sur la fiche « exploitant » si bien que la correspondance propriété-exploitation est intégralement connue.

Le traitement de l'information

Cette information a été mise sur cartes perforées de la manière suivante :

Il a été établi, *commune par commune*, dans les circuits du périmètre irrigable une carte par usager du sol (exploitant) sur laquelle, en plus des caractéristiques d'identification de la commune et d'un numéro d'ordre, ont été portés les noms et prénoms de l'exploitant, l'identification de sa commune de résidence, la superficie possédée et exploitée et la superficie totale exploitée dans la commune.

De même, une ou plusieurs cartes ont été établies chaque fois qu'un exploitant utilisait des terres possédées par autrui. Dans ce cas, pour chaque propriétaire de l'exploitant, une carte a été construite suivant un plan analogue à celui des cartes établies pour les exploitants eux-mêmes. Le numéro d'ordre de l'exploitant a été maintenu, de même que l'identification de la commune concernée, ensuite on a porté l'identité du propriétaire (nom, prénom, résidence) et enfin, la superficie possédée et dont l'usage est confié à l'exploitant.

On disposait aussi d'un fichier comportant autant de cartes « exploitant » que « d'exploitants communaux » et autant de cartes « propriétaire » qu'il y a de liens contractuels, écrits ou tacites, entre un propriétaire et un exploitant communal. Il est clair que par le jeu d'un programme simple, un tel fichier pouvait être contracté par sommation des surfaces portées sur des cartes différentes correspondant au même exploitant ayant des terres dans plusieurs communes ou correspondant au même propriétaire confiant des terres à des exploitants communaux différents (dans la même commune ou dans des communes différentes). De même, toutes les cartes relatives à une même personne, à la fois bailleur et exploitant, ont été regroupées.

Cette contraction consiste donc à passer du nombre apparent de détenteurs de droits sur le sol, au

nombre réel de personnes ayant, à l'intérieur du périmètre, un droit de propriété ou d'exploitation.

On est ainsi passé de 1 180 à 782 possesseurs et usagers du sol agricole, réalisant une réduction de 34 % du nombre apparent.

Ce regroupement d'une information dispersée est analogue à celui qu'ont effectué les auteurs d'études sur la seule propriété du sol. Il en diffère par le fait qu'ici les droits de propriété et d'usage sont simultanément inventoriés.

Malgré le soin pris pour éviter les erreurs d'identité, il est probable que certaines subsistent dans le fichier, ce qui a pour effet de retenir, dans un nombre de cas que nous espérons réduit au minimum, deux ou plusieurs personnes alors qu'en fait il n'y en a qu'une.

Au total 782 personnes ont été identifiées dont 694 ont un droit de propriété et 462 un droit d'ex-

ploitation. Il s'ensuit que 374 des 462 exploitants, soit 81 %, ont un droit de propriété. Cependant la proportion des terres non exploitées par leur propriétaire s'élève à près de 60 %. Ainsi, suivant que l'on considère le nombre des exploitants ou le nombre d'hectares, cette région peut être présentée comme un territoire où le faire-valoir direct domine, ou au contraire est dominé par les modes contractuels (fermage sauf exception).

Le graphique 2 met en évidence le rôle respectif de chacune des catégories précédemment définies dans l'organisation foncière du périmètre étudié.

Dans le cas du bassin de la Laye, les droits d'exploitation et de propriété avaient été inventoriés sans limite inférieure de superficie, si bien que même après regroupement le nombre de personnes n'ayant des droits que sur une superficie inférieure à un hectare, est prédominant. Dans l'hypothèse d'une application de la méthode à un territoire plus vaste, il serait préférable d'alléger le travail, en négligeant le grand nombre de tout petits propriétaires ou exploitants dont l'emprise foncière, sans être négligeable, est suffisamment petite pour que cette simplification ne modifie pas considérablement la description de l'organisation foncière. Toutefois, certains territoires dont la propriété est morcelée à l'extrême, méritent d'être bien délimités s'ils ont une étendue suffisante, car une telle dégénérescence de la propriété peut être favorable à la création de nouvelles structures ou de disciplines collectives.

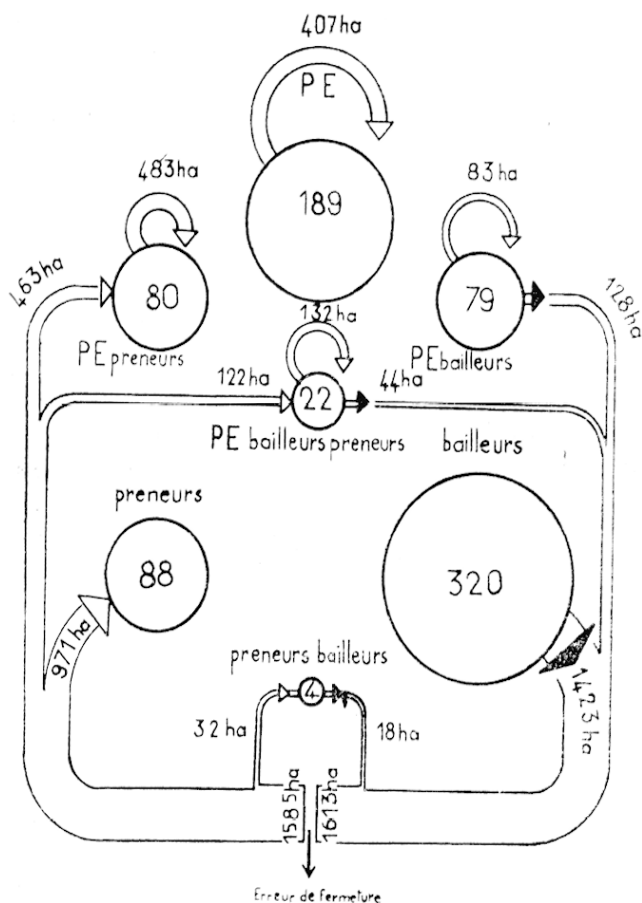
Résultats

Ainsi, par ce premier travail ont été identifiées toutes les personnes qui possèdent un droit d'usage ou de propriété sur le sol ; elles ont été ventilées suivant les catégories précédemment décrites, c'est-à-dire suivant la nature des droits dont elles disposent.

On s'aperçoit que 41 % des personnes jouant un rôle dans l'organisation foncière du périmètre sont des bailleurs sans aucun droit d'exploitation. Ces propriétaires auraient échappé à toute étude dans laquelle le droit de propriété n'aurait pas été analysé. Leur droit de propriété s'étend sur 53 % du territoire. Leur rôle est donc essentiel dans l'évolution des structures d'exploitations et plus généralement de l'organisation du territoire.

On prend conscience aussi que les exploitants jouent un rôle de bailleur non négligeable quoique faible. En effet, ils donnent en location près de 12 % des terres affermées. Ce sont pour la plupart des personnes dont le rôle d'exploitant est négligeable, sans doute des retraités de l'agriculture ayant gardé une « réserve » qui leur vaut encore le titre d'exploitant. Toutefois, les exploitants qui sont à la fois preneurs et bailleurs sont de vrais professionnels de l'agriculture et constituent un groupe spécifique dont l'importance relative serait sans doute accrue si l'analyse portait sur un territoire plus vaste.

FORCALQUIER 1957



Relations entre propriété et exploitation du sol

Source : enquête ICP

Graphique 2

Tableau I

Répartition des divers détenteurs de droits sur le sol agricole suivant leur lieu de résidence
et la surface totale sur laquelle portent leurs droits

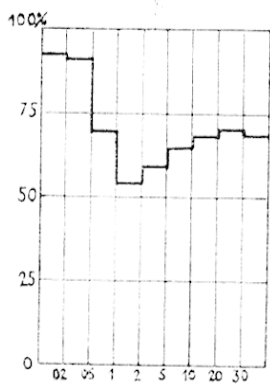
	RESIDENCE DANS LA ZONE				Total	RESIDENCE HORS ZONE				Total	Total général
	1 ha	1 à 5 ha	5 à 20 ha	20 ha et +		1 ha	1 à 5 ha	5 à 20 ha	20 ha et +		
Propriétaires exploitants (\mathcal{S})	95	24	8	4	131	47	5	6	0	58	189
Preneurs ($\rightarrow\mathcal{O}$)	30	12	19	23	84	2	2	0	0	4	88
Prop. Expl. Preneurs ($\rightarrow\mathcal{S}$)	5	25	31	15	76	0	0	2	2	4	80
Bailleurs ($\mathcal{O}\rightarrow$)	94	49	15	8	166	77	35	28	14	154	320
Prop. Expl. Bailleurs ($\mathcal{S}\rightarrow$)	14	38	4	1	57	12	8	1	1	22	79
Preneurs-Bailleurs ($\rightarrow\mathcal{O}\rightarrow$)	0	2	1	1	4	0	0	0	0	0	4
Prop. Expl. Preneurs-Bailleurs ($\rightarrow\mathcal{S}\rightarrow$)	1	7	9	5	22	0	0	0	0	0	22
Total	239	157	87	57	540	138	50	37	17	242	782

Le schéma qui précède peut être complété par la prise en compte d'autres éléments d'analyse. Dans le cas du bassin de la Laye, l'information est limitée aux surfaces sur lesquelles portent les droits et au lieu de résidence de leurs détenteurs. Cela tient au fait que l'enquête se rapporte à une date ancienne et à un périmètre difficile à reconstituer aujourd'hui.

Sans permettre une analyse très poussée, la connaissance de ces critères permet de préciser certains points (cf. tableau 1).

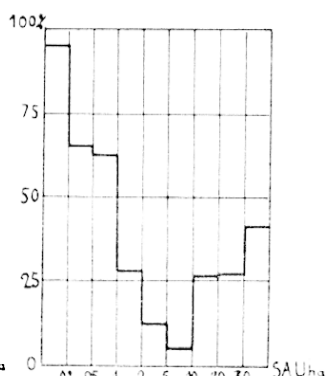
Près d'un tiers des personnes ayant un droit sur le sol résident en dehors de la zone étudiée, le plus souvent en Provence (81 % des cas). Ces non-résidents comprennent près de la moitié des bailleurs ; la propriété de ceux-ci est en moyenne plus étendue que celle des bailleurs habitant dans le périmètre. Parmi les non-résidents on rencontre aussi de nombreux exploitants (88), certains d'entre eux sont en même temps bailleurs, exceptionnellement fermiers. Dans la très grande majorité des cas il s'agit d'exploitations inférieures à 5 ha. On peut penser que ce sont de faux exploitants pour qui l'exploitation est surtout une résidence secondaire, la mise en valeur du sol étant soit inexistante, soit assurée par quelques jours de travail dans l'année, soit confiée à un salarié. L'existence d'entreprises de travaux agricoles favorise le développement de ce type très particulier d'exploitants non-résidents.

Graphique 3



Proportion par classe de surface agricole utile (SAU) des bailleurs n'ayant qu'un seul preneur

Graphique 4



Proportion par classe de surface agricole utile (SAU) des preneurs n'ayant qu'un seul bailleur

69 % des détenteurs de droits résident dans le périmètre. On retrouve parmi eux des micro-exploitants qui sont soit des retraités, soit des actifs non agricoles ne travaillant pas nécessairement dans le périmètre. Les bailleurs résidant à proximité de leur propriété représentent 52 % du total des bailleurs, alors que leurs terres ne représentent que 40 % des terres données en location. Enfin, résident dans le périmètre tous les véritables exploitants agricoles quelle que soit la nature de leurs droits.

D'autres précisions pourraient être apportées qui, isolées de leur contexte économique et historique et sans comparaison avec des données analogues concernant d'autres zones, n'ont qu'un intérêt limité ; par exemple, l'analyse de la part respective des terres louées et des terres possédées par les exploitants « mixtes », suivant la superficie de leurs exploitations, l'étude du nombre de propriétaires par preneur et du nombre de preneurs par propriétaire, la concentration comparée des exploitations et des propriétés...

Toutes ces investigations nous conduiraient hors des limites de cet article, car elles sont insuffisantes à elles seules pour établir le lien dont pourtant nous postulons l'existence entre l'organisation foncière et le marché foncier.

Notons cependant deux hypothèses qui ne résultent pas directement des informations contenues dans l'enquête.

L'espérance de plus-value foncière, qui est particulièrement notable en Provence, est sans doute un des plus importants motifs du maintien ou du développement de la fragmentation de la propriété et de l'exploitation du sol. Dans cette zone proche de la vallée de la Durance, cette espérance de gain en capital inciterait les héritiers à garder la propriété même dans l'indivision et contribuerait au maintien d'une population de résidents secondaires et d'alternants.

Les arrangements de gré à gré permettent aux propriétaires d'échapper aux contraintes du statut du fermage, dès lors que ce sont des parcelles et non des exploitations qui sont l'objet d'échange. Ainsi la fréquence relative des propriétaires qui n'ont qu'un seul preneur, diminue, puis augmente quand la surface de leur propriété croît (cf. graphiques 3 et 4). On peut interpréter ce fait de la manière suivante : si la propriété est petite il est plus difficile de la fractionner, quand elle est grande il est difficile d'échapper au statut du fermage et alors l'intérêt de la fragmentation diminue.

CONCLUSION

La connaissance de ce que nous avons appelé l'organisation foncière n'est pas la connaissance du marché foncier. Nous avons admis qu'elle en était un préalable. Ceci posé, nous avons vu que l'état des droits de propriété sur le sol agricole était très mal connu alors que les moyens techniques existent pour pallier cette carence. Mais, plus encore que la connaissance des propriétaires fonciers, celle des relations entre propriétaires et usagers du sol est utile dans une période où les héritiers urbains du sol agricole sont de plus en plus nombreux.

Du fait de l'exode agricole la propriété tend à échapper aux agriculteurs alors même qu'il est vital pour l'exploitation de s'agrandir. Ce qui a pour conséquence logique la dissociation de plus en plus

grande entre droits de propriété et droits d'exploitation, si l'entreprise agricole n'a pas les ressources nécessaires pour acquérir les terres que l'exode disperse. Une telle argumentation trouve un début de confirmation dans les quelques informations que l'on a sur l'évolution du nombre de propriétaires de biens fonciers agricoles. Ainsi d'après P. Cornut (15), leur nombre augmente depuis le début du XX^e siècle, surtout dans des départements pauvres. Pour l'ensemble de la France, leur nombre diminue beaucoup moins que celui des exploitations. M^{me} J. Bonnamour note pour le Morvan une augmentation de 25 % du nombre de propriétaires fonciers entre 1850 et 1962, alors que la diminution du nombre d'exploitations est spectaculaire (16).

Quoi qu'il en soit, on conçoit que l'étude des relations de la propriété et de l'exploitation revêt aujourd'hui une importance certaine.

L'outil descriptif proposé ici définit à la fois les différentes catégories de personnes ayant un droit d'usage ou de propriété sur le sol et les courants d'échanges du droit d'usage qui les relient.

Cette description n'est qu'un outil. L'application faite sur le périmètre du bassin de la Laye montre que, grâce à la mécanographie, l'analyse peut être rendue relativement aisée.

Il est cependant difficilement imaginable que l'on puisse rapidement procéder à des analyses aussi

détaillées sur l'ensemble du territoire national. Une première étape destinée à caractériser, à grands traits, la nature des rapports entre propriété et exploitation pourrait consister à traiter séparément les informations concernant les propriétaires et celles concernant les exploitants. En effet, si, pour chaque commune, il était possible de savoir comment se répartissent les propriétaires et les exploitants dans les diverses classes de surface, on pourrait, malgré l'absence de regroupements inter-communaux et l'absence d'identification des liens individuels entre propriété et exploitation, définir géographiquement les grands types de relations qui existent, au niveau des groupes sociaux, entre propriété et exploitation du sol agricole.

Un tel effort permettrait de choisir ensuite en connaissance de cause un échantillon de zones pour lesquelles l'outil descriptif précédent pourrait, concurremment avec d'autres, être utilisé dans le but d'identifier les rapports de forces existant entre les différents détenteurs de droits sur le sol agricole et leurs conséquences sur les « décisions foncières ».

Rappelons-nous, en effet, avec Marc Bloch, que seul un effort de rapprochement systématique de situations diverses permet d'aboutir à des explications de portée générale : « L'étude d'un régime agraire, pris à part, sera toujours impuissante à fournir la clé de ce régime même ; seule, la comparaison méthodique des divers régimes nous permettra un jour, en les expliquant tous, de les expliquer un par un » (17).

(15) CORNUT (P.). — Répartition de la fortune privée en France par département et nature de biens au cours de la première moitié du XX^e siècle. — Paris, A. Colin, 1963, 659 p.

(16) BONNAMOUR (J.). — Le Morvan, la terre et les hommes. — Paris, P.U.F., 1966, 454 p.

(17) BLOCH (M.). — Les caractères originaux de l'histoire rurale française - Tome II - Armand-Colin, 1961, p. 59.