



**AgEcon** SEARCH

RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

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

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

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

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

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

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

## Chapitre 11. Le marché des immeubles ruraux en 1964 et 1965

J.-L. Vaylet

---

**Citer ce document / Cite this document :**

Vaylet J.-L. Chapitre 11. Le marché des immeubles ruraux en 1964 et 1965. In: Économie rurale. N°79-80, 1969. pp. 169-204;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1969.2044>

[https://www.persee.fr/doc/ecoru\\_0013-0559\\_1969\\_num\\_79\\_1\\_2044](https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1969_num_79_1_2044)

---

Fichier pdf généré le 08/05/2018

## Chapitre 11

# LE MARCHÉ DES IMMEUBLES RURAUX EN 1964 ET 1965 (\*)

par J.-L. VAYLET

### LE MARCHÉ FONCIER DES TERRES AGRICOLES EN 1964 ET 1965

Le marché des terres agricoles est, avec le fermage et les successions, l'un des trois processus qui assurent la croissance foncière des exploitations et en conséquence leur restructuration.

Le mécontentement des agriculteurs quant au fonctionnement du marché foncier a amené le législateur à mettre en place dans le cadre général d'une politique des structures agricoles, les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (1).

Une des premières préoccupations a donc été de mieux connaître le marché des terres et les caractères économiques de son fonctionnement. C'est pourquoi l'Association Nationale de Migration et d'Établissements Ruraux a confié à la Société Centrale d'Aménagement Foncier Rural une étude de ce marché (2).

Il s'agit d'un recensement exhaustif des ventes d'immeubles agricoles (3) d'une superficie supérieure à 1 hectare. Le recensement a été étendu en trois étapes successives à l'ensemble du territoire national pour les deux années 1964 et 1965.

La source de l'information est constituée par les extraits d'actes de mutation détenus par les Services de l'Enregistrement et des Domaines. La Direc-

tion Générale des Impôts a donné son autorisation pour que ses propres agents assurent le service d'un questionnaire d'enquête de caractère strictement anonyme. Après vérifications et transcription sur carte perforée, un dépouillement statistique par ordinateur a été mis en œuvre. Ce travail important a pu être mené à bonne fin grâce à la compétence et à la collaboration efficace que nous avons toujours rencontrées, tant auprès des Directions Départementales des Impôts, qu'auprès des agents de l'Enregistrement.

Ce recensement constitue la base indispensable à la création d'un « observatoire économique » permanent du marché foncier. Grâce à l'exploitation et à l'analyse des notifications de ventes reçues par les S.A.F.E.R. (4), il sera désormais possible de connaître localement et au plan national, l'évolution conjoncturelle et à long terme d'un marché dont l'importance n'a pu être appréciée que sur deux ans. Cependant il sera toujours nécessaire de confronter périodiquement cette information aux données plus complètes, et sur certains points plus précises, de l'enregistrement.

Les résultats qui suivent concernent seulement 79 départements métropolitains. Les données pour les autres départements (5) seront disponibles dès la

(\*) Cet article résume les principaux points dégagés dans l'étude générale réalisée par Mme FAUCHER et M. MILLIOZ, ingénieurs à la S.C.A.F.R., et par J.-L. VAYLET, ingénieur agronome à la S.C.A.F.R., qui en assurait la coordination.

L'étude générale approfondit une première étude lancée et coordonnée par J. MADEC ; le groupe de travail était alors composé de MM. MADEC, MILLIOZ et VAYLET.

L'ensemble de ces travaux a bénéficié des conseils de MM. RAJAUD et LEFORESTIER, ingénieurs au C.N.A.S.E.A.

(1) Rappelons que les S.A.F.E.R. sont chargées d'intervenir sur le marché foncier afin de promouvoir la restructuration des exploitations agricoles en achetant des terres et en les rétrocédant après aménagement éventuel.

(2) Cette étude a été demandée par la Direction Générale de l'Enseignement et des Affaires Professionnelles et Sociales du Ministère de l'Agriculture.

(3) Tout immeuble agricole, au moment de la vente, a été retenu dans l'enquête même si, ultérieurement, le fonds recevait une affectation non agricole : habitation, aménagement urbain, autoroute, etc... Rappelons que les mutations à titre gratuit, donations, donations-partages et licitations au profit d'un coindivisaire n'ont pas été retenues.

(4) La S.C.A.F.R., en collaboration étroite avec les S.A.F.E.R. et à leur demande, vient de mettre en place le recueil de cette information. Les notifications reçues en 1968 feront l'objet de deux dépouillements en octobre et en début d'année 1969. Un dépouillement semestriel sera ensuite régulièrement assuré. Rappelons que tout projet de vente d'immeuble rural doit être déclaré à la S.A.F.E.R. (notification) afin qu'elle puisse éventuellement utiliser son droit de préemption.

(5) Il s'agit des départements : Dordogne, Var, « Seine-et-Oise », Aude, Creuse, Haute-Savoie, Sarthe, Saône-et-Loire. Les Alpes-Maritimes et la Corse n'ont pas été pris en compte du fait du très faible nombre de mutations d'immeubles agricoles dans l'ensemble des mutations immobilières réalisées.

**REPARTITION DE L'ENSEMBLE DES MUTATIONS  
D'IMMEUBLES RURAUX (1964 + 1965)**

79 départements

2

**Marché total**

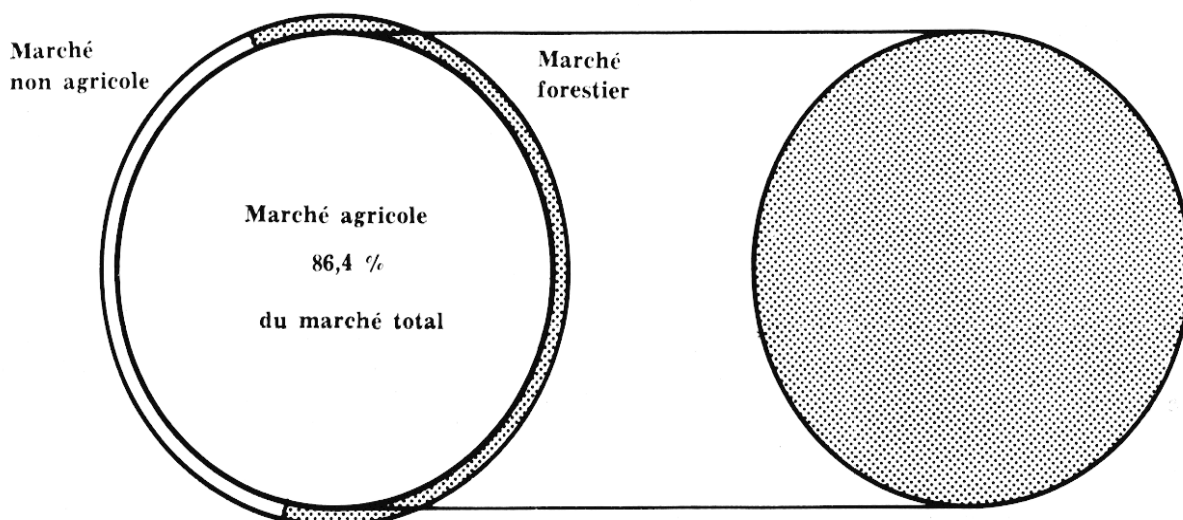
**Marché agricole**

Surface mise en jeu :

580.000 ha

Surface mise en jeu :

500.000 ha



Nombre de transactions 85.600  
Valeur totale en F 3.180.000.000

Nombre de transactions 73.000  
Valeur totale en F 2.280.000.000  
Prix moyen à l'ha en F 4.560

Marché non agricole — [ 32.400 ha  
                                  23.300 F/ha ]

Marché forestier — [ 47.000 ha  
                                  2.650 F/ha ]

fin du mois de septembre. Il est peu probable que leur prise en compte modifie sensiblement la structure du marché telle qu'elle apparaît dès maintenant.

### Les principaux résultats

L'analyse du marché foncier est ici essentiellement menée au plan global (6) pour les 79 départements dont les résultats sont disponibles à ce jour. Les aspects particuliers qui caractérisent chacun d'eux font l'objet d'une brève description.

Selon l'utilisation du bien après la vente, trois catégories de transactions définissent successivement un marché « non agricole » et « forestier » et un marché « strictement agricole ».

Après avoir brièvement situé l'importance respective de chacun d'eux, nous considérerons surtout le

marché agricole proprement dit en précisant :

- les catégories ou types de biens qui le composent ;
- l'offre et la demande telles qu'elles se concrétisent dans les transactions réalisées ;
- les principaux facteurs qui expliquent les différents niveaux de prix moyens pratiqués.

En conclusion nous tenterons de dégager le caractère spécifique d'un marché qui diffère profondément du modèle classique et concurrentiel établi par les économistes.

Nous donnerons ensuite une estimation de la valeur du patrimoine foncier agricole au prix du marché, après quoi nous déterminerons les transferts financiers qui interviennent entre les divers acteurs.

## LA STRUCTURE GLOBALE DU MARCHÉ FONCIER

En année moyenne (cf. figure 1), le marché totalisait (7) 85 600 mutations représentant 580 000 hectares pour une valeur totale de 3 180 000 000 F. Quelques comparaisons permettent de mieux situer l'ampleur économique de ces transactions. En surface, elles concernaient 1,80 % de la surface agricole totale des départements étudiés, c'est-à-dire une fois et demie la surface agricole d'un département comme la Seine-et-Marne, la Lozère ou le Gard. Les valeurs mises en jeu représentaient environ 1 % du Revenu national net, le dixième de la production agricole, ou encore la moitié de la production de viande bovine.

Il est nécessaire de distinguer au sein de ce marché deux types de transactions.

En effet, si le plus souvent une terre agricole conserve après mutation le même usage, elle est parfois destinée à des fins excluant toute production agricole : équipement, urbanisation construction, loisirs etc... De la même façon, nous avons distingué les transactions portant sur des forêts.

Les ventes du premier type définissent le « marché agricole ». Celles du second les marchés « non agricole » et « forestier ».

— Le marché strictement agricole représente à lui seul 86 % des surfaces négociées (500.600 ha) avec un prix moyen de 4.560 F/ha.

— Le marché non agricole concerne seulement 5,5 % des surfaces (32.400 ha) mais totalise le quart de la valeur globale des transactions. Ainsi le prix d'un hectare de terre utilisé à des fins non agricoles se fixe en moyenne à un niveau 5 fois plus élevé que lorsqu'il s'agit de terres conservant leur vocation initiale.

— Enfin les transactions forestières ont porté sur 47.000 ha, le prix moyen à l'hectare atteignant 2.650 francs.

### Le marché non agricole

Les besoins du secteur public et des administrations (8) ont entraîné l'achat du tiers des surfaces négociées sur le marché non agricole. Il s'agit d'opérations d'équipement, d'urbanisme, d'industrialisation dont la moitié environ sont entreprises par les collectivités locales, communes et départements (9).

Les achats du secteur privé se répartissent en deux groupes distincts :

— Le premier comprend des opérations semblables à celles effectuées par les administrations avec cependant une part plus importante revenant à la construction. Cette différence explique que le prix moyen à l'hectare (32.100 F) est dans ce cas supérieur à celui pratiqué par le secteur public (26.300 francs).

— Le second regroupe essentiellement des achats de petits domaines servant de résidence secondai-

(6) Ainsi les données statistiques recueillies sont utilisées dans un cadre d'analyse « macroéconomique » ou « sectorielle ». Ce n'est pas en considérant chaque mutation en elle-même que l'on pourra dégager des constantes, des lois économiques et leurs causes.

(7) Pour 79 départements.

(8) Le terme « administration » est pris au sens de la comptabilité nationale.

**LES BIENS NEGOCIES SUR LE MARCHE  
STRICTEMENT AGRICOLE (1964 + 1965)**

79 départements

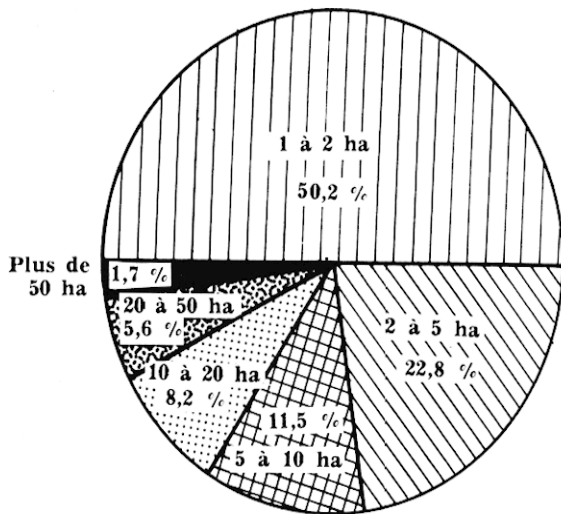
Fig. 2

2

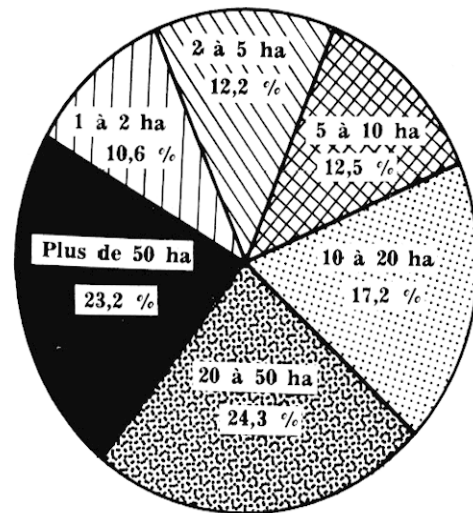
Ensemble du marché agricole :	73.000 ventes
100 %	500.000 hectares

**La répartition des biens par classe de superficie**

Nombre de ventes en %



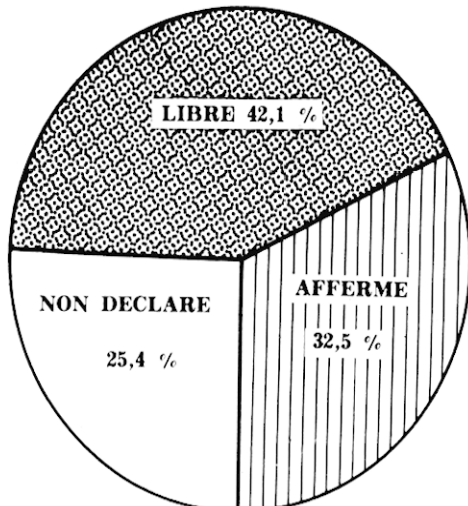
Surface vendue en %



**La situation du bien**

Au moment de la vente

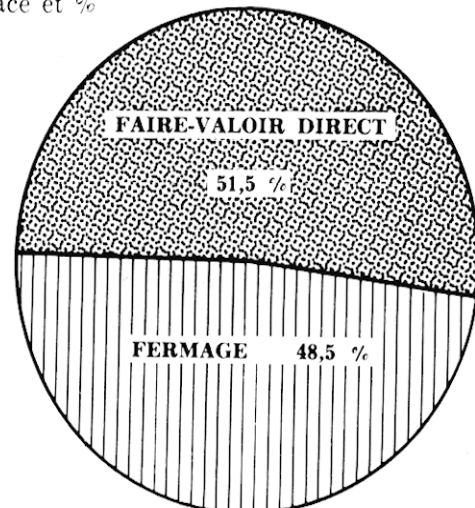
En surface et %



**Le mode de Faire-Valoir**

Pour le territoire agricole national

En surface et %



re. La terre est alors payée à la valeur des friches et le prix des bâtiments représente la quasi totalité de la somme déclarée à l'enregistrement.

Les deux premières catégories d'achats sont localisées auprès des communes en expansion ou dans des zones rurales au contact avec un milieu urbain (communes urbaines, zones à peuplement industriel ou urbain). Par contre la troisième catégorie est plus dispersée dans l'ensemble du territoire rural (9).

Au total les prix pratiqués à des fins d'urbanisation ou d'équipement paraissent très supérieurs aux prix du marché agricole et cela qu'il s'agisse d'achats amiables ou d'expropriations.

Il faut noter que ce dernier mode d'acquisition est peu fréquent. Il indique cependant que l'offre de terre possède une certaine « viscosité » puisqu'il est dans certains cas nécessaire d'utiliser la contrainte bien que les prix proposés paraissent attractifs.

Il n'en reste pas moins qu'au plan global la demande de terre pour des usages non agricoles est toujours satisfaite, en utilisant parfois la contrainte directe, mais plus souvent des offres financières attractives.

En effet la valeur d'usage du sol est très supérieure dans le cas d'une utilisation non agricole. De plus, tout retard dans la mise en œuvre ou l'exécution d'un projet d'aménagement est coûteux. C'est pourquoi, le plus souvent, le maître d'œuvre est conduit à offrir des sommes élevées pour acquérir un droit de propriété indispensable.

Il en résulte que les vendeurs ont une position de « monopoleur ». Dans certains cas ils exercent collectivement une pression sur le maître d'œuvre ou l'administration. Ainsi s'explique la stratégie des vendeurs qui face à un acquéreur pressé par le temps, essayent d'obtenir le prix le plus élevé sans pour cela provoquer l'application des procédures d'expropriation.

## LE MARCHÉ AGRICOLE

### Les catégories de biens

La plupart des fonds négociés (cf. figure 2) sont de faible dimension. La moitié a moins de 2 hectares et les trois quarts une taille inférieure à 5 hectares (10).

Trois ventes sur quatre correspondent donc à de faibles réajustements de patrimoine foncier, et totalisent seulement le quart de la surface « mobilisée » sur le marché.

Au total, pour 100 hectares négociés :

- 23 environ proviennent de fonds inférieurs à 5 ha.
- 41 de fonds compris entre 5 et 30 ha.
- 36 de fonds de superficie supérieure.

La distinction des mutations selon qu'il s'agit d'exploitations ou de parcelles (11) conduit aux mêmes observations. Les exploitations représentent

17 % des transactions et mettent en jeu la moitié des surfaces offertes. Le marché est donc partagé entre des ventes parcellaires nombreuses et de faible dimension (4,0 ha en moyenne) et des mutations portant sur un nombre restreint de domaines agricoles de dimension appréciable (20,5 ha). En moyenne, il faut cinq mutations parcellaires pour « mobiliser » une surface équivalente à celle mise en jeu lors de la vente d'une exploitation.

La proportion d'exploitations dans l'ensemble des biens augmente avec les classes de superficie ; à partir de 10 ha au moins les deux tiers des surfaces mobilisées proviennent de ventes d'exploitations.

Le rythme des mutations diffère suivant la taille des exploitations considérées. Le rapport du nombre de ventes au nombre d'exploitations existant montre que la stabilité la plus grande se rencontre pour les petites et moyennes superficies.

Au contraire, les ventes sont plus fréquentes dans les classes de 10 à 30 hectares et au-delà de 70 ha.

Ces ventes n'entraînent pas nécessairement la disparition du domaine en tant qu'unité autonome. Il est vraisemblable que de nombreuses exploitations de grande superficie (plus de 70 ha) font l'objet d'un transfert de propriété pur et simple sans agrandir une autre exploitation. Il y a lieu de distinguer soigneusement la concentration de la propriété et l'agrandissement de l'exploitation qui peut se réaliser aussi bien par accession au fermage que par achat de terre.

(9) Un dépouillement de synthèse sur ordinateur sera effectué en fin d'enquête et permettra d'affiner cette analyse.

(10) Dans quelle mesure cette répartition reflète-t-elle celle de la propriété foncière ? On peut remarquer que la surface moyenne des transactions, 7,0 ha, est comparable à celle des comptes de propriété cadastrale, 5,8 ha. La disparition de nombreux numéros de comptes à l'occasion des ventes mesurerait la concentration de propriété due au jeu du marché foncier.

(11) Le mot « parcelle » tel qu'il est employé ici déborde largement la notion de parcelle cadastrale. Un fonds de 120 hectares provenant du démembrement d'un « grand domaine » sera classé comme « parcelle ».

Il est donc intéressant de constater que près de 38 % des surfaces négociées étaient affermées au moment de la vente. La même proportion était déclarée libre. Pour le quart des surfaces aucune réponse n'était apportée (12).

Plus de la moitié des surfaces (57 %) affermées au moment de la vente est acquise par les preneurs en place. Les surfaces qu'ils achètent se partagent pour moitié entre exploitations ou parcelles. Dans le cas où l'acquéreur n'est pas agriculteur on peut avancer que très souvent il gardera le même fermier (13). Donc en première approximation, les fonds occupés au moment de la vente ne contribuent pas à l'agrandissement des entreprises agricoles. C'est ainsi que dans le cas du preneur en place, il y a simplement « consolidation » du droit à l'exploitation par accession à la propriété. Au contraire, les terres libres à la vente iront à de nouveaux exploitants qu'ils en soient fermiers ou propriétaires.

Au total, compte tenu de la remarque précédente, la moitié seulement des surfaces offertes serait destinée à étoffer des exploitations déjà en place (14), le reste correspond à un transfert de propriété sans répercussion sur la croissance foncière des entreprises agricoles.

Au moins 20 % des biens (15) comprenaient des bâtiments d'habitations. La proportion de fonds bâtis s'accroît avec la dimension des fonds considérés ; ils sont présents dans la quasi totalité des exploitations ; seulement une parcelle sur 10 en comporte.

Celle-ci peut alors représenter la fraction bâtie d'un domaine démembré, ou constituer un « bien de village », la maison faisant partie du bourg communal ou d'un hameau. Dans les régions à habitat groupé ou semi-groupé c'est la dernière hypothèse qui doit être la plus souvent vérifiée.

Une fois dégagés les caractères essentiels des biens offerts, nous devons évaluer l'importance du marché par rapport à son environnement.

---

(12) Il est vraisemblable qu'une partie de ces biens « non déclarés » font l'objet de locations verbales, notamment lorsque le vendeur n'est pas un agriculteur.

(13) Cette hypothèse très vraisemblable mériterait d'être vérifiée.

(14) Rappelons qu'il s'agit là d'une hypothèse vraisemblable dont l'exactitude devrait être vérifiée par d'autres études que celle-ci. Pour juger de la qualité de ces agrandissements, il faudrait connaître, en outre, la dimension de l'exploitation avant agrandissement.

(15) Comme pour le fermage, la présence de bâtiments n'est pas toujours déclarée. C'est le cas lorsque l'acheteur est un fermier preneur en place ou une S.A.F.E.R. qui sont tous deux exonérés de droit d'enregistrement.

Appelons « ouverture » du marché foncier, le nombre d'hectares négociés annuellement pour 100 hectares de surface agricole totale alors que le nombre moyen de transactions enregistré par commune (16) définira l'activité.

Pour les 79 départements étudiés à ce jour, l'ouverture du marché est égale à 1,6 et son activité atteint 2,5.

Les valeurs de ces deux critères font ressortir la dispersion et le fractionnement de l'offre de terre dans l'espace. En moyenne il y a par an un peu plus de deux ventes par commune, chacune concernant une surface de 7 hectares. Ainsi à l'échelle de la commune, le rythme des mutations est lent et les surfaces mises en jeu sont réduites. Le même effet s'observe si l'on rapporte le nombre de mutations au nombre d'exploitations existantes. Chaque année, 40 exploitations sur 1.000 environ voient leur structure agraire modifiée par le jeu du marché.

Globalement le marché de la terre apparaît comme un phénomène économique important. Au plan local, face aux besoins d'agrandissement des exploitations avoisinant les fonds vendus, il prend un aspect limité et diffus.

Avant d'examiner les caractères de l'offre et de la demande de terre, il convient de signaler la stabilité de la structure du marché entre 1964 et 1965. Malgré une diminution de la surface négociée atteignant 7 % en valeur relative, la répartition des fonds selon les classes de superficie demeure sensiblement constante. Il en est de même pour la présence des bâtiments ou la proportion de fonds affermés au moment de la vente.

Deux ans ne suffisent pas pour préciser une tendance et mettre en évidence la stabilité d'une structure, mais on peut avancer que cette dernière présente une réelle stabilité en l'absence de phénomènes économiques de grande ampleur tel le rapatriement des français d'Afrique du Nord.

### L'offre et la demande

Nous répondrons essentiellement aux deux questions :

— Quelle est la profession des acquéreurs et des vendeurs ?

— Quelle est leur résidence par rapport au bien négocié ?

Les relations qui existent entre ces deux critères d'analyse seront mises en évidence. Enfin, l'âge des vendeurs apportera d'utiles précisions sur les modalités de l'offre de terre.

---

(16) Toutes les communes n'ont pas la même surface, référence est donc faite à la « commune-moyenne ».

**L'OFFRE DE TERRE**  
**Marché strictement agricole (1964 + 1965)**

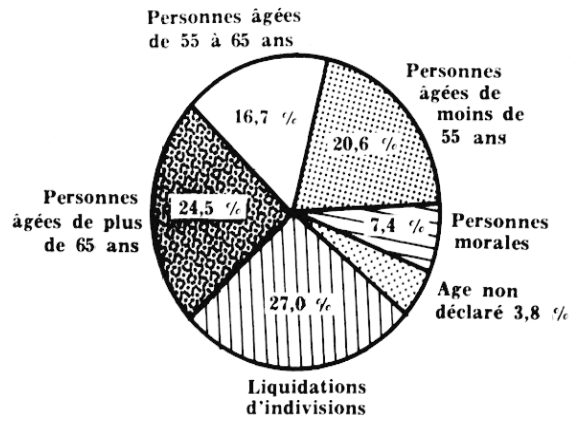
Fig. 3

2

79 départements

Ensemble du marché agricole :	73.000 ventes
100 %	500.000 hectares

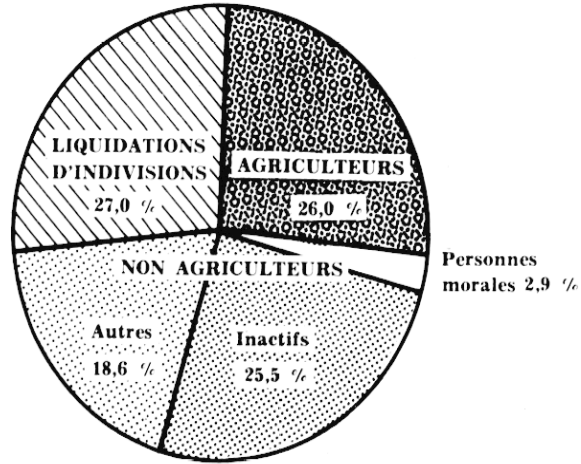
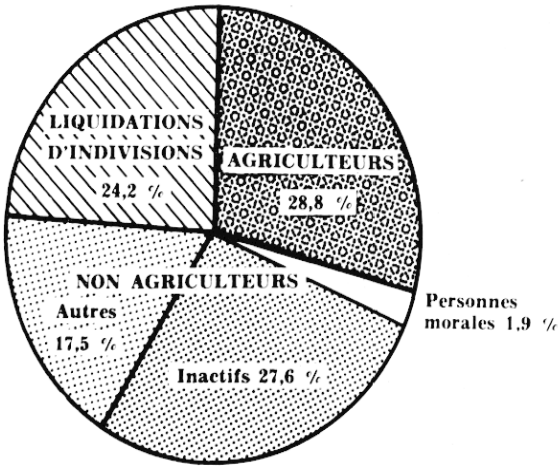
**Surfaces vendues en % par :**



**Profession des vendeurs**

Nombre de ventes en %

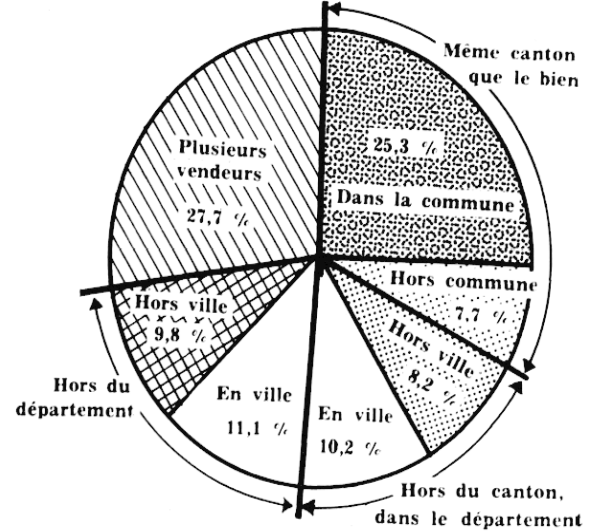
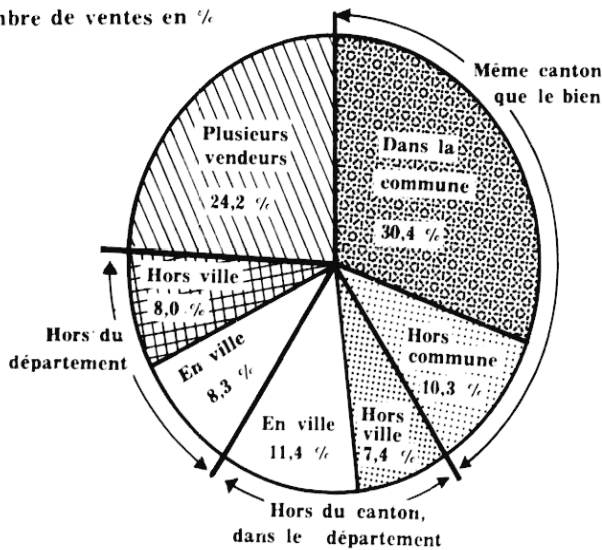
Surface vendue en %



**Résidence des vendeurs**

Nombre de ventes en %

Surface vendue en %



1. — *L'OFFRE DE TERRE*. Pour une part importante, l'offre (cf. figure 3) résulte de phénomènes démographiques. Les fonds sont bien souvent vendus par suite du vieillissement, de la mise à la retraite, ou du décès du propriétaire. A ces causes s'ajoutent l'exode des familles rurales vers les villes du département ou les agglomérations urbaines, plus éloignées, Paris notamment.

a — *La profession des vendeurs (17)*. Les agriculteurs apportent seulement le quart des surfaces. L'essentiel de l'offre provient donc d'une part des non-agriculteurs, d'autre part des liquidations d'indivision. Les ventes réalisées par des personnes morales (sociétés commerciales, administrations) sont peu importantes.

Pour chaque catégorie la majorité des vendeurs est âgée de plus de 55 ans. Parmi les inactifs, qui constituent la principale catégorie de non agriculteurs, on enregistre une forte proportion de femmes (2 sur 3) veuves pour la plupart.

Il en résulte que 70 % des surfaces proviennent des ventes réalisées par des personnes ayant plus de 55 ans ainsi que des liquidations d'indivision (18). De plus il est vraisemblable que bon nombre de vendeurs moins âgés réalisent un fonds dont ils viennent d'hériter. Les ventes apparaissent donc souvent liées au décès du propriétaire ou d'un membre de la famille.

b — *La résidence des vendeurs*. Plus des trois-quarts des agriculteurs résident dans le canton même où le bien est situé (77 %) et ont pour la plupart dépassé 55 ans. Ne s'agit-il pas de ventes résultant de la diminution d'activité d'un agriculteur sans successeur ? D'autre part les ventes effectuées par ceux d'entre eux qui sont éloignés du fonds, donc qui ne peuvent l'exploiter, montrent que les agriculteurs sont parfois propriétaires de terres qu'ils n'exploitent pas et qu'ils louent. Certains peuvent les avoir reçues en héritage et les mettre en vente pour s'équiper ou agrandir leur propre exploitation (19).

Dans l'ensemble les biens ainsi vendus ont une faible dimension (4,2 ha).

Parmi les non-agriculteurs, deux catégories méritent d'être distinguées.

La moitié des inactifs habite à proximité du bien aliéné, le quart hors du canton mais dans le départe-

tement, le dernier quart comprend les « étrangers » au département. Par ailleurs, 1 inactif sur 4 est un citadin ; la moitié d'entre eux réside dans des agglomérations urbaines situées hors du département. Les ventes réalisées par les inactifs ont en moyenne une dimension supérieure à celles effectuées par les agriculteurs.

Patrons, cadres et professions libérales habitent hors du département dans 1 cas sur 2. On observe la même proportion de citadins que chez les inactifs mais les 2 tiers de ces citadins habitent le chef-lieu du département ou des villes d'importance semblable.

Les biens vendus par l'ensemble des membres de cette catégorie ont une dimension assez élevée (8,4 ha contre 4,2 ha dans le cas des agriculteurs).

Au total, pour l'ensemble des vendeurs intervenant à titre individuel, qu'ils soient agriculteurs ou non :

- 5 sur 10 habitent le canton de situation du bien ;
- 3 hors du canton mais dans le département ;
- 2 sont « étrangers » au département ;

Par ailleurs, 1 vendeur sur 5 est citadin.

Les mêmes remarques peuvent être faites si l'on considère les indivisaires. Plus de la moitié d'entre eux habite hors du département et moins du quart dans le canton où est situé le bien.

Si la résidence des vendeurs peut refléter celle de l'ensemble des propriétaires (20) ce n'est certainement pas le cas en ce qui concerne la profession. Les agriculteurs qui possèdent au moins la moitié du territoire agricole français (faire-valoir direct) offrent seulement le quart des surfaces négociées. Mais ces offres ne comprennent pas la totalité des terres ayant appartenu à un agriculteur. Le jeu des successions et des partages attribue une part de celles-ci à des héritiers non agriculteurs. On en retrouve une fraction sur le marché sous forme de liquidations d'indivision ou de vente de lots de terres résultant d'un partage en nature.

En conclusion, il semble bien que la terre faisant partie du patrimoine familial, qu'il s'agisse ou non d'agriculteurs, est surtout mobilisée au moment d'un changement de génération. Pour une proportion qui nous est inconnue, les ouvertures de successions et les partages conduisent les héritiers à négocier tout ou partie du patrimoine foncier agricole

---

(17) L'analyse doit être conduite sans tenir compte des ventes réalisées par les S.A.F.E.R. Elles sont le report dans le temps d'une offre effectuée par les membres des autres catégories socio-professionnelles de vendeurs.

(18) Cette proportion est de 52 % si l'on considère les seules personnes âgées de plus de 65 ans.

(19) Il s'agit là d'hypothèses ayant une forte probabilité mais qui mériteraient d'être vérifiées.

---

(20) Ainsi l'ensemble des propriétaires fonciers, « patrons ou personnes exerçant une profession libérale », résideraient pour moitié dans le département de situation du fonds. Le quart d'entre eux seulement serait des citadins. Bien entendu, seule la connaissance de la structure de la propriété foncière agricole permettrait de vérifier la validité d'une telle hypothèse.

**LA DEMANDE DE TERRE**  
**Marché strictement agricole (1964 + 1965)**

Fig. 4

2

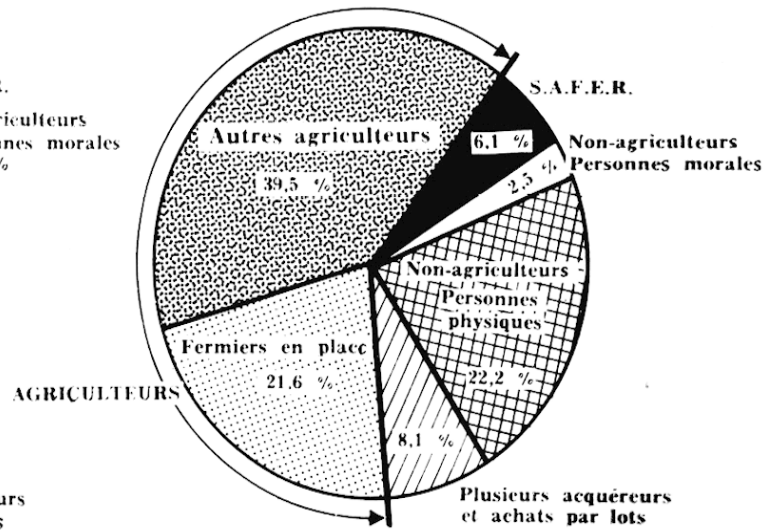
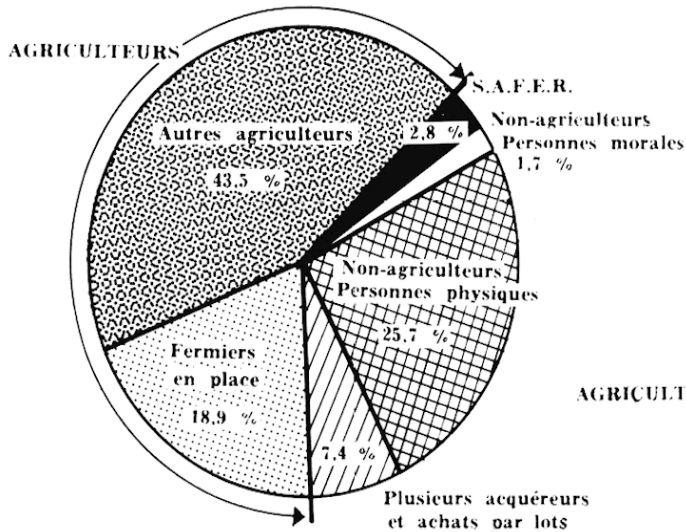
79 départements

Ensemble du marché agricole	73.000 ventes
100 %	500.000 hectares

**Profession des acquéreurs**

Nombre d'achats en %

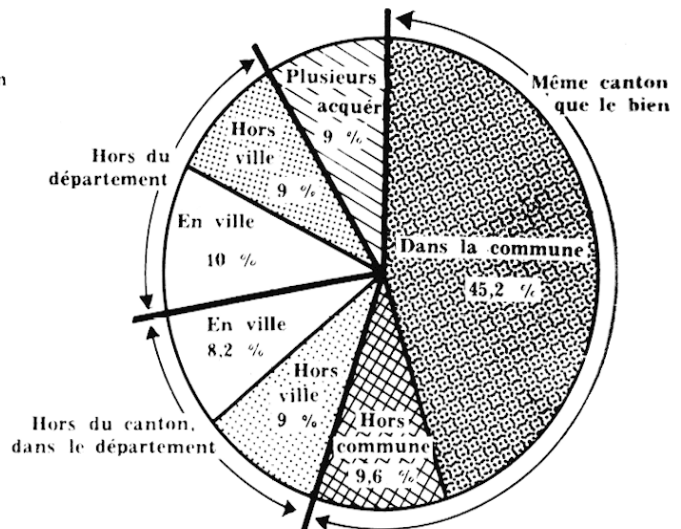
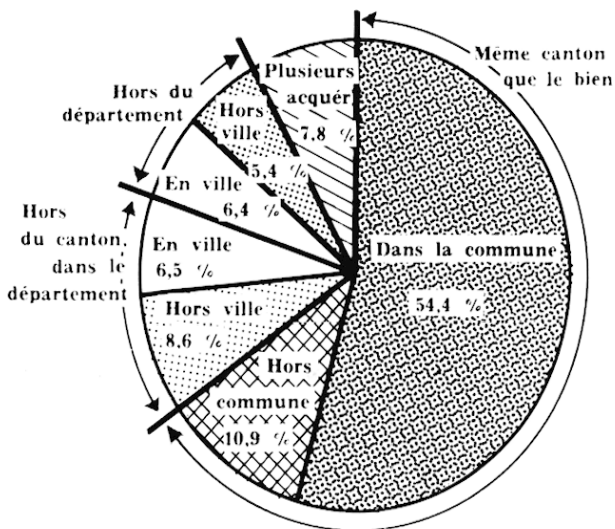
Surface acquise en %



**Résidence des acquéreurs par rapport au bien**

Nombre d'achats en %

Surface acquise en %



reçu. Cette proportion est d'autant plus forte que la famille a « détendu les liens affectifs » l'unissant à la terre par suite de l'exode ou de la dispersion de ses membres.

2. — *LA DEMANDE DE TERRE*. La part de la demande (cf. figure 4) exprimée pour répondre à des besoins d'équipement ou d'urbanisation excluant toute utilisation agricole de la terre a été présentée auparavant. Sur le marché strictement agricole, la terre est recherchée soit comme un facteur de production, soit comme un bien destiné à des fins essentiellement non agricoles telles que placement, désir de diversifier la composition d'un patrimoine, besoins de loisirs et de détente. Dans le premier cas la demande est exprimée par des agriculteurs dont l'exploitation est voisine du bien désiré ; dans le second, elle provient de non-agriculteurs qui disposent, en principe, d'une plus grande liberté de choix pouvant conduire dans certains cas à une véritable prospection du marché.

a — *La profession des acquéreurs*. A eux seuls, les agriculteurs achètent plus de la moitié des surfaces (57 %). Parmi eux, les fermiers accédant à la propriété du fonds qu'ils exploitent occupent une place importante, puisqu'ils détiennent le cinquième du marché (21 % des surfaces).

L'ensemble des agents du « secteur agricole » comprend aussi les sociétés civiles agricoles et les S.A.F.E.R. C'est alors plus des deux tiers (70 %) des surfaces offertes qui passent aux mains d'acquéreurs pour qui la terre est un bien dont l'utilité et la valeur économique dépendent essentiellement de sa productivité agricole en valeur (21).

Il n'en reste pas moins que près du tiers du marché (30 %) demeure aux mains de non-agriculteurs. Les « patrons et professions libérales » viennent en tête avec 10 % des surfaces. On trouve ensuite les inactifs (7,5 %) puis par les salariés (3,1 %). Les sociétés commerciales viennent enfin avec 1,7 % des surfaces mais les fonds achetés ont alors une dimension moyenne importante (9,7 ha). Il en est de même pour les biens acquis par les administrations. Ceci montre que les personnes morales du secteur privé ou public portent un faible intérêt aux terres agricoles pour réaliser leurs opérations de placement ou de diversification de patrimoine. Il n'en est pas de même pour les personnes physiques non agricoles. Il est vraisemblable qu'à l'attrait présenté par le montant des fermages et la sécurité d'un placement avec perspectives de plus-values, s'ajoutent souvent des liens affectifs entre le propriétaire et le fonds acquis.

---

(21) On a tenu compte du fait que les agriculteurs s'approprient la moitié des biens offerts dans le cadre de ventes par lots qui totalisent 7 % des surfaces mises en vente.

Signalons pour mémoire que les achats des « non résidents » parmi lesquels la moitié environ est constituée d'étrangers représentent en surface moins de 2 % du marché (1,4 %).

Dans toutes les classes de superficie le secteur agricole s'approprie plus de la moitié des terres, le maximum de son activité se situe dans la classe de 10 à 20 hectares où il achète les trois-quarts des surfaces. L'intervention non négligeable des S.A.F.E.R. au niveau des fonds de plus de 30 hectares ne permet cependant pas à l'ensemble du secteur agricole de conserver une place privilégiée sur le marché. En effet, c'est dans les classes de superficie élevée que les non-agriculteurs manifestent la plus grande emprise sur le marché ; ils achètent près de la moitié des surfaces concernant les fonds de plus de 30 hectares.

De façon générale les acheteurs sont plus jeunes que les vendeurs. Leur répartition par classe d'âge qu'ils soient agriculteurs ou non est comparable : le cinquième a moins de 35 ans, le tiers est âgé de 35 à 45 ans. Les achats sont donc le plus souvent effectués par des agents « dans la force de l'âge » ; ils sont rares au-delà de 65 ans.

b — *La résidence des acquéreurs*. Pour les agriculteurs l'aire de prospection foncière apparaît réduite au voisinage de l'exploitation. Ainsi, 87 % d'entre eux résident dans le canton ou est situé le fonds, 10 % hors du canton mais dans le département, 3 % seulement hors de celui-ci. Dans ces deux derniers cas il s'agit souvent d'agriculteurs dont le siège d'exploitation voisin du fonds acquis est situé sur une autre commune ; l'exploitation agricole ne respecte pas toujours les limites administratives.

La moitié seulement des non-agriculteurs habite le canton où le bien est situé et le quart hors du département. Ainsi 3 non-agriculteurs sur 4 sont « intégrés au milieu rural départemental ». Nous pouvons avancer l'hypothèse qu'assez souvent il s'agit alors d'agrandir un patrimoine foncier agricole possédé antérieurement par la famille. Pour ces agents, il est certain que la propriété foncière conserve et confère un certain prestige.

On peut aussi penser que dans bien des cas l'acheteur étranger au département est un « enfant du pays » qui a conservé des liens affectifs avec son terroir d'origine. Les parisiens achetant de la terre dans le Massif Central doivent compter bon nombre de Correziens, d'Aveyronnais ou de Cantaliens etc (22).

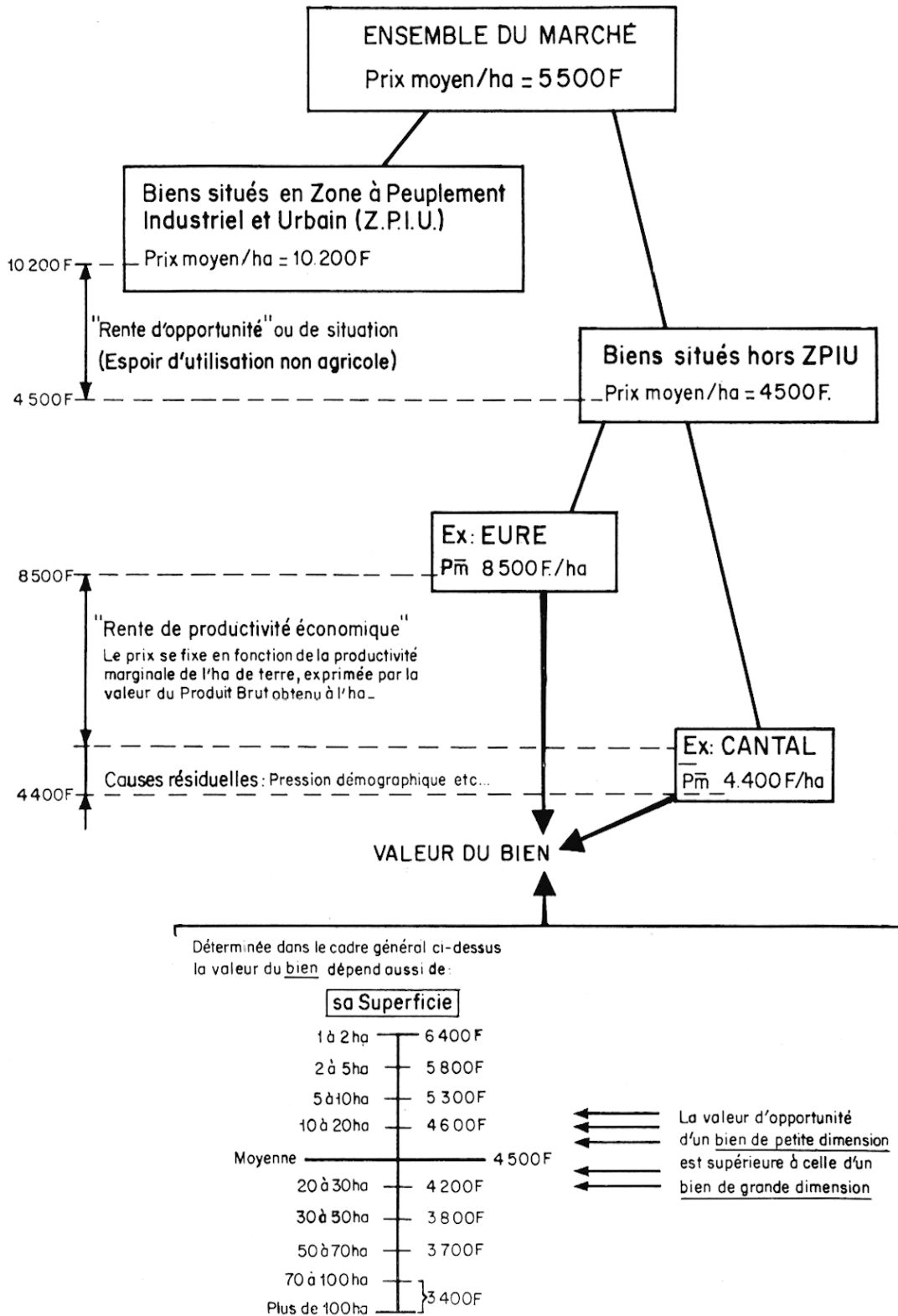
---

(22) Il en va différemment dans les régions « recherchées pour le soleil » et constituant une importante zone d'accueil pour les vacances. Ces achats peuvent alors être effectués par des personnes qui n'en sont pas originaires.

# LA VALEUR DES TERRES

## Marché strictement Agricole — $\frac{(1964+1965)}{2}$

Fig.5  
79 départements



Les agriculteurs et non-agriculteurs locaux qui bien souvent se connaissent, se trouvent donc en concurrence pour l'achat de terres situées au voisinage immédiat de leur domicile. Mais l'importance des achats réalisés par les agriculteurs donne à penser que cette concurrence s'exerce surtout entre agriculteurs voisins convoitant le même bien.

Au total, pour l'ensemble des acheteurs individuels :

- 70 % résident dans le canton où est situé le bien ;
- 87 % dans le département ;
- 13 % seulement sont « étrangers » à ce dernier ;

Par ailleurs, dans 12 % des cas, il s'agit de citadins ; plus de la moitié d'entre eux (60 %) réside au chef-lieu du département ou dans des villes d'importance semblable.

## LA VALEUR DES BIENS AGRICOLES

Si l'on examine chaque transaction séparément, il peut apparaître qu'une « aimable fantaisie » préside à la fixation du prix de la terre. L'analyse conduite au plan statistique montre qu'il n'en est rien. Si l'offre et par suite la demande apparaissent dispersées dans l'espace, le prix moyen des terres constitue une constante « régionale » malgré le cloisonnement du marché.

Le schéma ci-contre (figure 5), indique les causes intervenant dans la fixation du prix de la terre ainsi que leur hiérarchie réciproque.

### Comment se fixe le niveau moyen des prix dans une région donnée

De façon générale, les prix moyens pratiqués reflètent la valeur d'usage des biens qui sont négociés. Ils sont toujours plus élevés en zone urbaine (23) (10.200 F/ha) où l'on constate un effet d'entraînement à la hausse dû aux possibilités d'emplois non agricoles pour l'urbanisation ou la construction. C'est là une rente de situation et « d'anticipation » qui joue au profit du vendeur.

En milieu rural (hors Z.P.I.U.) le prix moyen des terres est de 4.500 F. Il varie suivant la région considérée de telle sorte que son niveau s'établit en fonction des potentialités économiques des différents terroirs ; c'est-à-dire proportionnellement à la productivité marginale de l'hectare de terre mesurée par son produit brut. Par exemple le prix moyen de la terre dans le département de l'Eure est de 8.500 contre 4.400 F pour le Cantal. La prise en considération des prix pratiqués dans les différentes régions agricoles des 4 départements bretons, de 4 départements lorrains, de l'Aveyron, du Lot et du Tarn montre qu'il existe un coefficient de corrélation linéaire égal à 0,80 entre le prix de la terre et le produit brut à l'hectare exprimé en francs.

(23) Il s'agit de zones à peuplement industriel ou urbain (Z.P.I.U.) telles qu'elles ont été définies par l'I.N.S.E.E. Rappelons que ces prix sont calculés sur la moyenne des deux années 1964 plus 1965.

Dès maintenant la valeur du produit brut apparaît donc comme la principale cause fixant le niveau du prix moyen des terres agricoles.

Il en existe d'autres. Pour les 156 cantons des départements bretons la valeur du coefficient de corrélation linéaire entre le prix moyen à l'hectare et l'évolution de la population rurale entre 1936 et 1964 exprimée en pourcentage se fixe à 0,47. La « pression démographique » serait par ordre d'importance la deuxième cause contribuant à déterminer la valeur des terres dans une région donnée (24).

Une fois, le prix moyen des biens fixé, tout d'abord par le caractère d'urbanisation du milieu, puis par les potentialités agro-économiques du terroir, d'autres facteurs contribuent à préciser encore la valeur de chaque catégorie de biens.

En règle générale, le prix hectare décroît lorsque la dimension des biens augmente. La valeur de convenance d'un fonds de petite taille est supérieure à celle d'un fonds de superficie élevée. Ainsi la concurrence entre acheteurs est plus importante pour les biens de faible dimension : de 1 à 2 hectares le prix moyen est de 6 400 F/ha ; il décroît régulièrement jusqu'à 3 400 F/ha pour les mutations dépassant 70 hectares.

Les ventes par adjudication, qui représentent environ 8 % des surfaces négociées, sont réalisées à un prix supérieur à celui observé pour les ventes amiables : 4 800 F environ. Ce mode de vente fait appel à une concurrence plus large entre les divers acquéreurs, en conséquence le prix s'établit à un niveau plus élevé.

(24) Ces deux causes ne sont peut-être pas indépendantes. De plus, la prise en considération du nombre d'exploitations par canton aurait sans doute donné un meilleur résultat. Dès la fin de l'enquête, nous procéderons à une analyse directe sur ordinateur afin de mieux connaître et de préciser encore les éléments intervenant dans la fixation du prix de la terre.

Cette différence, malgré tout limitée, permet d'avancer que les prix déclarés à l'enregistrement sont en général assez voisins des prix réellement pratiqués. L'action «moralisatrice» des S.A.F.E.R. sur le marché, l'incidence des prêts consentis aux agriculteurs pour les achats de terres, la nouvelle législation sur les plus-values foncières ont contribué, ces dernières années, à atténuer considérablement la dissimulation fiscale.

Il ne semble pas que la présence d'un fermier sur le fonds entraîne une dépréciation de la valeur des terres. Notons cependant, que les fonds déclarés libres à la vente comprennent probablement une certaine proportion de terres de qualité médiocre. Une analyse particulière permettra ultérieurement de savoir qu'elle est l'influence du fermage sur le prix des terres.

De la même façon, la présence de bâtiments d'habitation ne semble pas apporter une plus-value notable aux fonds qui en comportent.

### Les prix pratiqués par les divers agents

Les différents prix pratiqués par les divers agents (25) résultent d'une part de la qualité des biens acquis, d'autre part de leur position concurrentielle sur le marché. Ces prix diffèrent parfois de façon très sensible du prix moyen relevé pour l'ensemble du marché notamment en ce qui concerne les acquéreurs.

L'ensemble des agriculteurs paie un prix égal au prix moyen général. Mais les preneurs en place pratiquent un prix plus élevé (5 000 F/ha) que les autres agriculteurs (4 300 F/ha).

Les S.A.F.E.R. achètent à des prix inférieurs à la moyenne (3 500 F/ha) ainsi que les salariés (3 800 F/ha) et les non-résidents (3 000 F/ha). Seules les sociétés commerciales pratiquent des prix très élevés (8 000 F/ha).

Des différences du même ordre existent en ce qui concerne les vendeurs. Les sociétés commerciales se distinguent par le prix très élevé de leurs ventes (12 000 F/ha). Elles sont suivies par les sociétés civiles agricoles (5 500 F/ha) et par les Patrons et Professions libérales (5 000 F/ha). Les agriculteurs reçoivent en moyenne 4 200 F à l'hectare et apparaissent ainsi moins favorisés que les autres agents.

Le prix de rétrocession perçu par les S.A.F.E.R. comprend le coût des travaux d'aménagement ou de mise en valeur entrepris sur le fonds, d'où la différence avec le prix d'acquisition (achat 3 500 F/ha, rétrocession 4 000 F/ha).

---

(25) L'analyse de ce point sera complétée et approfondie ultérieurement.

Si l'on considère la résidence, il apparaît que les citadins paient et reçoivent les prix les plus élevés. C'est notamment le cas pour les Parisiens.

### L'évolution des prix de 1964 à 1965

De 1964 à 1965, le prix moyen des terres a connu une hausse de 11 % passant de 4 260 F/ha à 4 750 F/ha. Cette hausse apparaît considérable et peut résulter en partie d'un phénomène conjoncturel (26).

Quoi qu'il en soit, en tenant compte des fermages, le rendement brut d'un placement foncier effectué en 1964 aurait été voisin de 13 % pour une année (27). Le placement de disponibilités financières sur le marché foncier apparaît donc attrayant mais il n'est généralement pas de type spéculatif.

En effet pour permettre la réalisation de plus-values en capital importantes, il faudrait que l'achat et la revente se succèdent rapidement un grand nombre de fois, comme sur un marché de type boursier. Il n'en est rien en ce qui concerne les transactions foncières pour lesquelles existent certains freins institutionnels, ne serait-ce que les droits d'enregistrement perçus à chaque transfert de propriété.

Une hausse de prix a été constatée pour tous les départements bien que son ampleur soit différente d'une région à l'autre.

De façon générale, elle a été plus forte au niveau des fonds de petite superficie (moins de 10 ha). De même l'augmentation du prix payé par les agriculteurs (+ 16 %) est supérieure à la moyenne (4 200 F en 1964 ; 4 900 F en 1965).

Ces éléments indiquent que l'offre de terre, découlant en grande partie de phénomènes démographiques, demeure rigide face à une demande importante exprimée notamment par les agriculteurs. Une fraction notable des « candidats acheteurs » est éliminée par le jeu de la concurrence et de la hausse des prix sans que le volume des terres offertes augmente de façon appréciable.

On peut penser pour plusieurs raisons que la pression de la demande de terres persistera encore plusieurs années ainsi que la hausse des prix qui en résulte :

— le renouveau de la natalité enregistré depuis 1945 conduit les agriculteurs à rechercher l'accroissement des surfaces à exploiter. Le progrès techni-

---

(26) Il n'en demeure pas moins que depuis plusieurs années, la terre augmente régulièrement de valeur. Il semble que depuis 1965 ce mouvement de hausse se soit considérablement ralenti.

(27) On admet généralement que le fermage rémunère le capital foncier au taux d'intérêt de 2 %.

que notamment la mécanisation agit dans le même sens. La « faim » de terres des agriculteurs devrait encore augmenter dans les prochaines années ;

— la mise en place du marché commun entraîne une augmentation du prix à la production des principaux produits agricoles. Il devrait en résulter une hausse de la valeur des terres dans la mesure où celle-ci est liée au montant de la production à l'hectare. L'ouverture des frontières à la libre circulation des hommes et des capitaux provoquera certainement une demande de terres agricoles de la part de nos partenaires européens désirant s'installer en France ;

— les achats effectués sur le marché pour des usages non agricoles sont aussi un facteur de hausse.

Pour qu'il en soit autrement, il faudrait que la diminution du nombre d'exploitations occupant actuellement le territoire agricole soit telle que celles restant en place puissent sans difficulté disposer d'un espace agricole suffisant pour mettre en œuvre les techniques de production connues actuellement.

Ces aspects du marché donnent à penser qu'il y a peu de fonds agricoles laissés pour compte par les acheteurs (28). La présente enquête a donc permis

d'appréhender toute l'offre de terre qui s'est exprimée en deux ans. Ce flux d'offre ainsi mesuré est apparu assez stable pour les deux années considérées et nous avons vu que ses variations sont progressives et lentes.

Au contraire, nous ne connaissons pas tous les « candidats acheteurs ». L'enquête nous indique seulement celui qui a réussi à devenir propriétaire du fonds. Les renseignements que nous possédons par ailleurs (29) indiquent que dans la grande majorité des cas on rencontre plusieurs candidats acheteurs pour un même fonds.

L'ensemble des données dont on dispose et des hypothèses formulées, lors de l'analyse de l'offre, de la demande et des prix pratiqués permettent dès maintenant :

— de dégager l'aspect spécifique d'un marché très différent des modèles classiques fournis par les économistes ;

— d'entrevoir les axes d'études futures qui permettraient de mieux connaître le processus de croissance foncière des entreprises agricoles et par voie de conséquence de mieux le maîtriser en aménageant et en favorisant une évolution spontanée inéluctable qui bien souvent s'effectue de façon désordonnée.

## CONCLUSION

### Les caractères spécifiques du marché foncier

Le marché des immeubles ruraux diffère profondément du modèle classique du marché concurrentiel parfait (cf. figures 6 et 7).

— Le produit négocié n'est pas transportable. Il doit être utilisé à la place où il se trouve. Par ailleurs il peut exister entre les fonds de grandes différences, même lorsqu'ils sont situés sur la même commune. Il n'existe pas de types standard d'immeuble rural.

— Le marché n'est pas transparent car les vendeurs et les acquéreurs n'ont pas connaissance des ventes en projet ou en cours dans une région donnée. L'information est diffusée dans un périmètre restreint autour du bien offert, ou résulte très souvent de contacts personnels avec des informateurs locaux. Il n'existe aucune mercuriale donnant selon les régions les types de fonds négociés, les surfaces correspondantes et les prix pratiqués.

— Pour toutes ces raisons, l'offre et la demande ne sont pas fluides. L'ensemble des vendeurs ne peut entrer en contact avec l'ensemble des acquéreurs même si ces derniers n'attachent qu'une faible importance à la stricte localisation du bien (30).

Ces remarques étant faites, on peut essayer de déterminer et de définir la nature exacte du marché de la terre.

Dans une région donnée, nous appellerons marché foncier l'ensemble des fonds effectivement mis en vente au cours de l'année civile.

Les transactions sont dispersées dans l'espace de telle sorte qu'en moyenne, on enregistre 2 à 3 ventes par commune et par an. Chacune d'elle est de

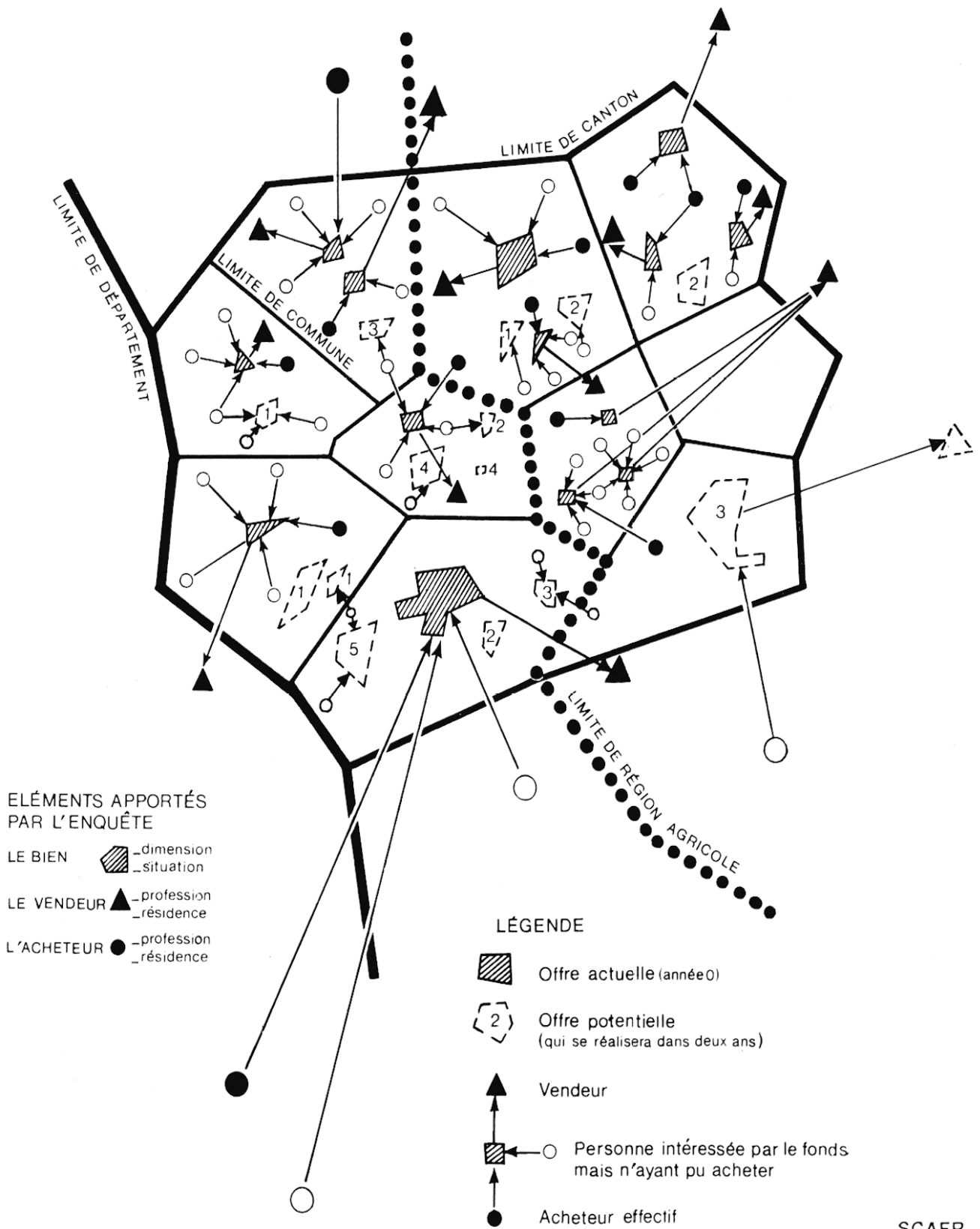
(28) A condition que le vendeur exprime des prétentions « normales » quant au prix.

(29) Cette affirmation repose sur l'expérience des agents fonciers et des comités techniques de rétrocession des S.A.F.E.R.

(30) Un agriculteur est généralement intéressé par le fonds situé à côté de son exploitation et non par celui vendu dans le canton ou la commune voisine. Il n'en va pas de même pour les non-agriculteurs désirant effectuer un placement. Cependant un agriculteur qui ne peut s'agrandir sur place, aurait tout intérêt à connaître les ventes de fonds de superficie convenable, en cours ou en projet, dans sa région. Son départ permettrait d'agrandir les exploitations voisines pendant qu'il s'installerait sur un plus grand domaine.

# CADRE SPATIAL DU MARCHÉ FONCIER (Synthèse théorique)

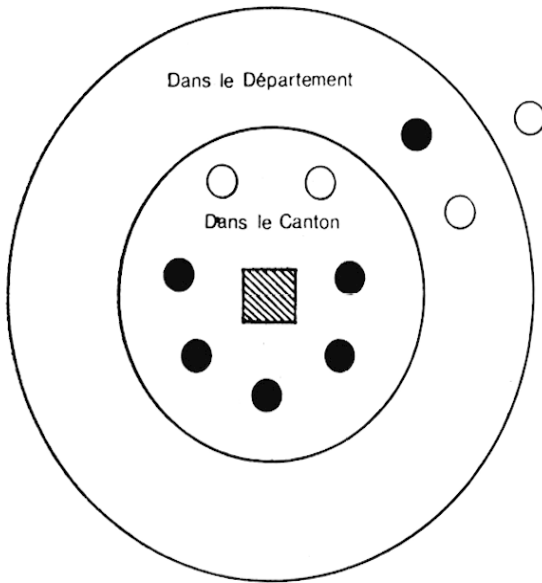
Fig.6



# LES ACHATS ET LES VENTES ENREGISTRÉS EXPRIMÉS EN TERME DE PROBABILITÉ

Fig.7

## Profession et Résidence des Acheteurs par rapport au bien







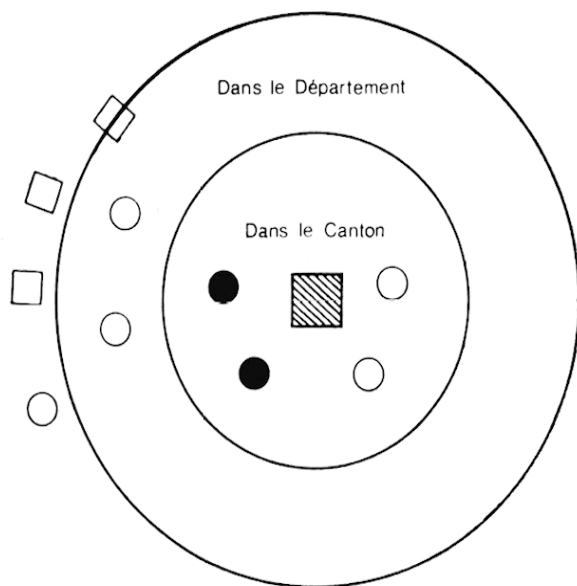
### Interprétation

Si l'on prend au hasard une transaction :  
il y a 7 chances sur 10 pour que l'acheteur habite le canton de situation du bien ; dans 5 de ces 7 cas, ce sera un agriculteur.

Ces diverses probabilités sont figurées par la distribution de 10 acheteurs (ou vendeurs) selon la distance de leur résidence par rapport au bien et la profession qu'ils exercent (Il s'agit d'un modèle statistique d'urne comportant 10 boules).

## Profession et Résidence des Vendeurs par rapport au bien

-  Fonds à la vente
-  Vendeur ou Acquéreur Agriculteur
-  Vendeur ou Acquéreur non Agriculteur
-  Liquidation d'indivision



SCA.F.R.

faible dimension (7 ha en moyenne), cependant que 3 mutations sur 4 ont une surface inférieure à 5 hectares. L'offre de ces fonds est bien souvent liée à des événements aléatoires comme, par exemple, le décès du propriétaire (31). Ceci n'exclut pas une certaine appréciation quant à l'offre future. Un agriculteur peut très bien savoir que la propriété d'un de ses voisins sans successeur sera mise en vente par les héritiers. Il lui est difficile de prévoir le moment exact où cette vente se réalisera.

Par ailleurs, nous avons considéré que la hausse du prix des terres reflétait la pression exercée sur le marché par la fraction non satisfaite de la demande. Le plus souvent il doit s'agir d'agents voisins du bien convoité, notamment d'agriculteurs. Mais certains « candidats à l'acquisition » peuvent habiter dans des localités éloignées du fonds quant ils ne sont pas agriculteurs. La présente étude n'apporte pas de précisions sur ce point. Il serait très intéressant de déterminer le mécanisme de concurrence conduisant à la sélection d'un seul parmi tous les candidats ainsi que le rôle joué par les intermédiaires et les modalités de diffusion des informations concernant les ventes et projets de vente.

Ainsi chaque vente constitue, en quelque sorte, un « micro marché », où le vendeur bénéficie au plan local d'une situation de monopole face à plusieurs candidats acheteurs entrant en concurrence.

Cette situation est illustrée par la figure N° 6 qui schématise la façon dont se présentent dans l'espace (au niveau d'un groupe de communes) les biens vendus, les candidats acheteurs intéressés, l'acheteur effectif et le vendeur. L'offre future y est aussi représentée.

A l'échelle de la commune, les transactions foncières apparaissent comme peu fréquentes tandis que les surfaces « mutées » sont peu importantes. Seuls 2 à 3 agriculteurs, sur les 50 que l'on trouve en moyenne par commune, ont une chance d'acquiescer un fonds qui dans les trois-quarts des cas aura une superficie inférieure à 5 hectares. Par ailleurs, bien souvent cet achat est réalisé par un agriculteur qui exploitait déjà les terres.

Au plan microéconomique, le marché foncier apparaît donc cloisonné. Il existe cependant un facteur de regroupement pour les transactions : nous avons vu que dans une large mesure le niveau des prix pratiqués est commandé par la productivité agro-économique des terres. Celle-ci demeure sensiblement constante sur des terroirs regroupant un certain nombre de communes. A l'intérieur de cha-

cune de ces régions, le prix des terres oscille donc autour d'une moyenne ; cette dernière pouvant être fort différente d'une région à l'autre.

La sommation de ces transactions dispersées sur le territoire des départements étudiés, constitue le marché foncier global. Dans ce cadre, l'offre effectuée par un vendeur donné est de type atomistique, le vendeur possédant un monopole dans la commune perd sa place privilégiée. Par exemple, il importe peu à la S.A.F.E.R. que tel ou tel vendeur retire son offre ; sa mission n'en est pas compromise pour autant et pourra toujours s'exercer dans les communes voisines. Pour l'agriculteur qui convoite le fonds situé à sa porte il en va tout autrement.

Globalement l'offre apparaît peu élastique face aux variations de prix. Ainsi une surface plus faible était négociée en 1965 alors que la hausse du prix moyen des terres était de 11 % par rapport au prix moyen enregistré en 1964. En effet, l'offre de terre dépend le plus souvent de facteurs d'ordre démographique. Il est vraisemblable que les non-agriculteurs prennent rarement la décision de modifier la composition de leur patrimoine familial en vendant la part représentée par le foncier agricole. Il faut pour cela que le propriétaire ait une vue très nette du réinvestissement des sommes ainsi mobilisées.

La demande est rigide ; les hausses de prix sont subies par les acquéreurs sans que la demande diminue pour autant. Les principaux agents intéressés par la terre sont les agriculteurs. Le plus souvent ces derniers voient leurs prétentions rationnées par la rareté des transactions et par la hausse des prix. L'effort qu'ils accomplissent pour moderniser leur exploitation et exercer leur activité au sein d'entreprises ayant une structure foncière suffisamment large, les conduit à payer chaque année des prix plus élevés pour un résultat modeste.

### Les transferts financiers

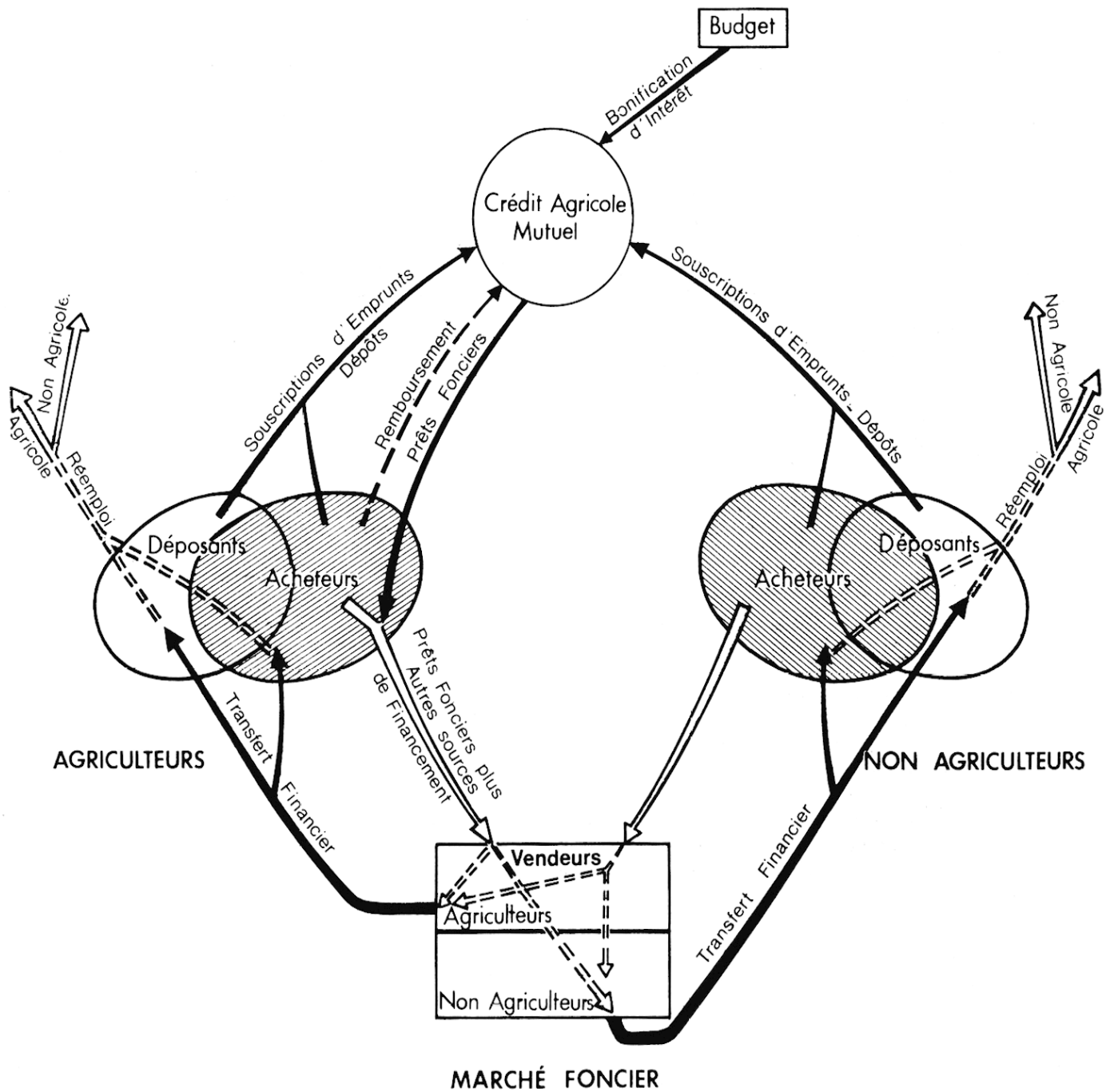
Il n'en demeure pas moins que la somme des achats réalisés par les agriculteurs met en jeu des transferts financiers importants. De tels transferts existent aussi entre urbains et ruraux et de façon générale, entre toutes les catégories d'agents intervenant sur le marché. Il est donc indispensable de décrire ces mouvements financiers car ils représentent l'un des aspects fondamentaux du marché de la terre.

Le bilan des achats et des ventes effectués par les agriculteurs montre qu'en un an ils ont accru leur patrimoine foncier (32) de près de 190 000 hectares et ont, en contrepartie, versé aux catégories non agricoles près d'un milliard de francs (950 millions de F.).

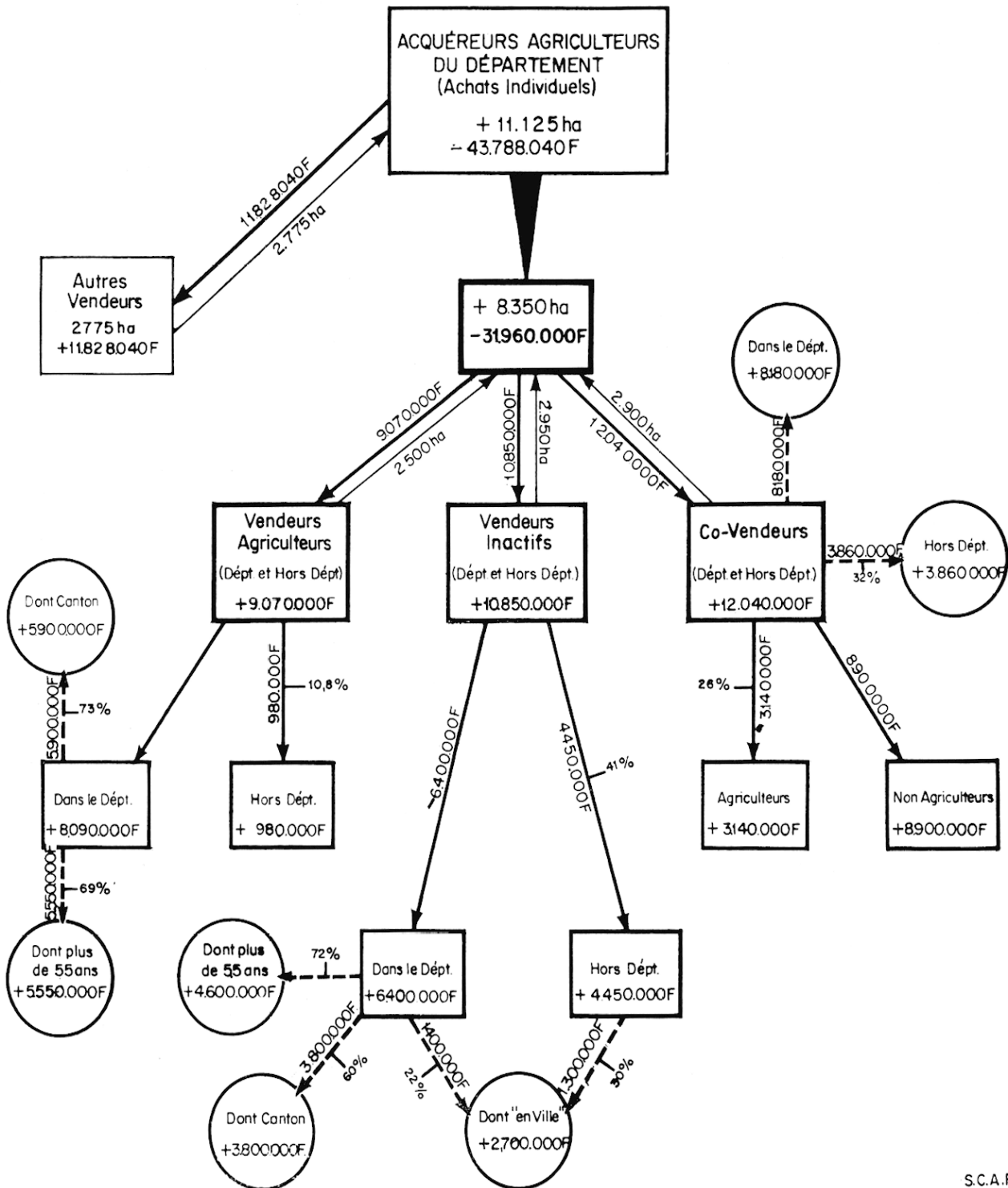
(31) La vente est généralement décidée après une sérieuse réflexion, mais l'événement qui permet sa réalisation est de nature aléatoire.

(32) Il s'agit uniquement de l'accroissement qui intervient par le jeu du marché foncier.

# SCHEMA DES CIRCUITS DE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS D'IMMEUBLES AGRICOLES



LES RESSOURCES TRANSFÉRÉES PAR LES AGRICULTEURS ACQUÉREURS  
DU DÉPARTEMENT AUX VENDEURS INACTIFS, AGRICULTEURS  
ET AUX CO-VENDEURS (POUR 1964+1965)



La moitié environ de ces fonds est versée par des fermiers accédant à la propriété des terres qu'ils exploitent. Il s'agit là d'une somme considérable. Elle représente la moitié du montant total des fermages perçus annuellement (2 000 000 000 de F. en 1964 et 2 040 000 000 de F. en 1965) (33), le cinquième de la formation brute de capital fixe des exploitations agricoles en 1964 (4 963 millions de F.) (34) et elle dépasse le montant des travaux d'adduction d'eau pour la même année (794 millions de F.) (35).

Le schéma (fig. 8) illustre l'organisation des circuits de financement des achats de terres. La place occupée par le crédit agricole mutuel apparaît à cet égard fondamentale. A l'issue de la présente étude il sera possible (36) de connaître la valeur de chacun des flux qui par l'intermédiaire du marché foncier, transfèrent de la monnaie des acheteurs aux vendeurs. Par ailleurs, l'information disponible auprès du crédit agricole mutuel (C.A.M. et C.N.-C.A.) devrait assurer la connaissance des flux financiers qui se dirigent vers cette institution ou qui en proviennent.

Seul l'emploi des fonds perçus par les vendeurs est réellement inconnu. Une remarque s'impose ici. Les fonds mobilisés pour acquérir des terres ne sont pas retirés du circuit économique.

Il y a seulement un transfert d'épargne ou de pouvoir d'achat vers le vendeur. L'épargne drainée par le Crédit Agricole auprès de certains agents économiques est transférée aux propriétaires fonciers vendeurs. Ces derniers réutilisent ensuite les fonds qui reviennent dans le circuit économique.

La charge de la mobilisation et de l'orientation d'une partie de l'épargne pour acheter de la terre est supportée par le budget sous forme de bonifications d'intérêt, mais surtout par les agriculteurs qui remboursent les prêts obtenus.

Il en résulte que ces derniers sont conduits à financer par leur épargne une partie des investissements effectués en dehors de l'agriculture, notamment en milieu urbain (37).

---

(33) Etudes et conjoncture, n° 6, juin 1967. Les comptes de la Nation, p. 362 et 363.

(34) Statistiques agricoles 1965. Ministère de l'Agriculture, p. 488 et 489.

(35) Le même bilan établi pour les achats et les ventes des citadins montre qu'ils ont acquis et vendu sensiblement le même nombre d'hectares.

(36) Après un dépouillement de synthèse par ordinateur.

(37) Il faudrait aussi tenir compte des paiements de soultes dont le montant doit au moins égaler celui des transactions foncières.

Un autre aspect de ces transferts financiers provient du fait que bon nombre de vendeurs auxquels ils aboutissent sont âgés, inactifs ou veufs. En négociant les immeubles ruraux qu'elles possèdent ces personnes obtiennent des ressources qui s'ajoutent à des pensions et retraites bien souvent modestes. Une certaine fonction sociale est donc assurée par les mécanismes du marché foncier. Un exemple concernant le département des Deux-Sèvres illustre l'analyse qui pourrait être faite au sujet de ces transferts de ressources (fig. 9).

Si la hausse continue du prix de la terre a pour conséquence d'accroître les transferts monétaires hors de l'Agriculture, en revanche elle a aussi pour effet d'augmenter la valeur du capital foncier détenu par les agriculteurs.

### **Evaluation du capital foncier agricole au prix du marché**

Il est possible grâce aux données concernant le prix de la terre de fournir une évaluation du capital foncier agricole au prix du marché. En multipliant la surface agricole totale des différents départements par le prix moyen des terres négociées, on obtient pour les 79 départements étudiés à ce jour, le chiffre de 160 milliards de francs (38).

Si l'on considère qu'environ la moitié du territoire agricole appartient à des agriculteurs (39), ceux-ci (pour les 79 départements étudiés) se trouveraient à la tête d'un capital foncier de 80 milliards de francs. Les bailleurs non-agriculteurs possèderaient un capital foncier d'égale importance. Le montant total des fermages perçus atteignait environ 2 milliards de francs pour la France entière tant en 1964 qu'en 1965. On vérifie ainsi que le capital foncier affermé est rémunéré environ au taux de 2 % l'an.

Ces évaluations peuvent servir de base pour calculer le montant des emprunts hypothécaires que pourrait supporter le capital foncier agricole.

### **Le marché foncier et la restructuration des exploitations agricoles**

Il est nécessaire maintenant de préciser l'incidence du marché foncier sur la croissance et la restructuration des exploitations agricoles.

---

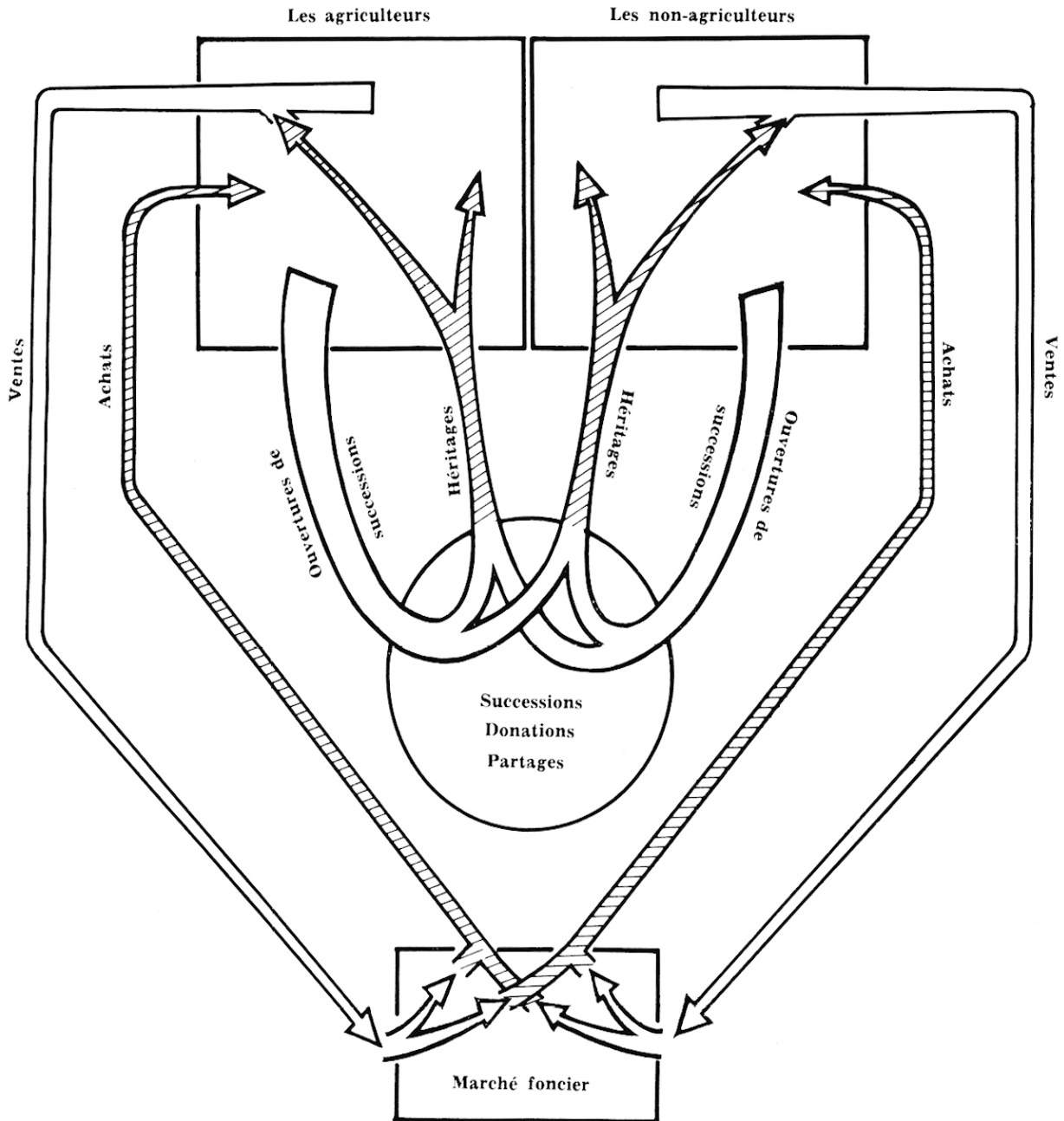
(38) La façon de calculer cette valeur peut être améliorée en considérant le prix moyen pratiqué dans chaque canton ou chaque région agricole. Dans les départements étudiés à ce jour, les trois modes de calcul fournissent sensiblement le même chiffre.

(39) La moitié des terres est exploitée en faire-valoir direct. Nous avons déjà signalé que les agriculteurs peuvent être propriétaires de terres qu'ils afferment. Malgré cette réserve on peut s'en tenir à cette approximation.

Pour tenir compte de la valeur résultant de l'urbanisation future de certaines terres agricoles, c'est le prix enregistré pour l'ensemble des transactions qui a été utilisé dans ce calcul.

**LES TRANSFERTS DE PATRIMOINE FONCIER**

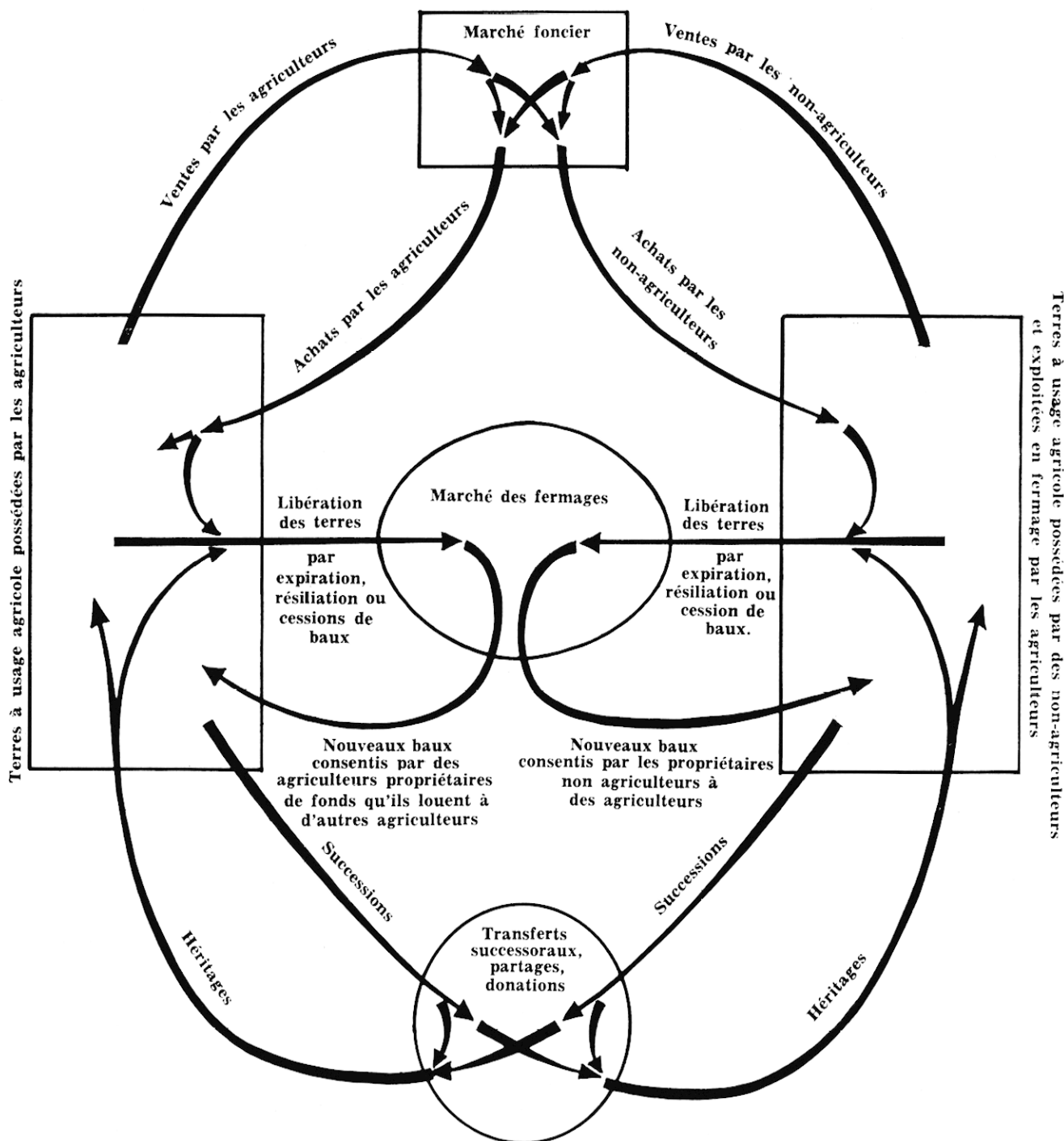
TERRES POSSEDEES PAR :



Les flèches indiquent l'origine et la destination des flux réels de terre estimés en hectares qui résultent des transferts de propriété. Ces flux commandent les variations du stock foncier détenu par les agriculteurs et par les non-agriculteurs qui sont ici représentés par les deux rectangles en haut de la figure.

Les flux financiers, contrepartie des transferts de propriété seraient illustrés par un schéma semblable dans lequel le sens des flèche serait inversé.

**TRANSFERTS DES DROITS D'EXPLOITATION DU SOL**



Les deux rectangles représentent l'ensemble des terres (stock) à usage agricole qui sont possédées par les agriculteurs (rectangle gauche) et par les non-agriculteurs (rectangle de droite). Ces deux « masses » de terre sont exploitées par des agriculteurs soit en faire valoir direct, soit en fermage. Les flèches matérialisent les flux réels de terre résultant des transferts de droit à exploiter le sol qui peut s'accompagner d'un transfert de propriété par le jeu du marché foncier et des successions. Le « marché des fermages » assure la répartition finale des droits à exploiter la terre car tous ceux qui sont et qui deviennent propriétaires ne désirent et parfois ne peuvent exploiter directement leur patrimoine.

En premier lieu les transferts de propriété ne s'accompagnent pas toujours d'un transfert parallèle du droit à exploiter la terre. La moitié au plus des surfaces négociées contribue spontanément à accroître la dimension d'exploitations en place. Dans bien des cas l'agriculteur agrandit son exploitation en louant des terres, qu'il achète ensuite lorsqu'une opportunité se présente. Ainsi, il est probable que les agriculteurs exploitent déjà près des deux tiers des terres qu'ils achètent (40).

Par ailleurs, lorsqu'un fonds est mis en vente, il arrive parfois que l'agriculteur, logiquement le mieux placé pour l'exploiter, soit écarté par la concurrence provenant d'un autre exploitant ou d'un non agriculteur disposant de ressources plus importantes.

Il apparaît ainsi que dans un certain nombre de cas, le mécanisme du marché est insuffisant pour assurer une restructuration harmonieuse des exploitations. D'où la nécessité, ressentie par les agriculteurs, d'orienter et de contrôler par une action prudente mais raisonnée et efficace les transactions foncières.

Avec comme « instrument » un marché comportant un très grand nombre de mutations de faible surface et de rares transactions de dimension importante, l'agrandissement des entreprises agricoles ne peut être que progressif et limité ; il s'agit là d'une œuvre de longue haleine pour laquelle il faut rechercher la plus grande efficacité possible.

C'est pourquoi une intervention importante au niveau des ventes de superficie élevée doit être réalisée car seule elle permet des opérations de restructuration immédiates ayant une certaine ampleur.

Il est possible en particulier d'installer des agriculteurs qui abandonneront leur ancienne exploitation. Celle-ci servira à étoffer celle des agriculteurs voisins. Ce type d'opération provoque l'élargissement de l'offre de terres. Il ne faut pas pour autant négliger d'intervenir sur les mutations de moyenne ou de faible superficie afin d'introduire une certaine moralisation du marché et d'atténuer une concurrence nocive entre les agents participant aux transactions foncières. C'est là le rôle des S.A.F.E.R.

Enfin, on peut s'efforcer d'améliorer le fonctionnement de ce marché en organisant la diffusion de l'information concernant les transactions foncières. On peut aussi envisager à terme la création d'une véritable bourse où l'information concernant tous les projets de vente serait centralisée. Les progrès

---

(40) Les deux tiers des terres achetées par les agriculteurs sont déclarés affermés au moment de la vente. La connaissance de la structure de l'exploitation de l'acquéreur est indispensable pour analyser plus avant la restructuration spontanée des exploitations.

accomplis dans le traitement de l'information permettent d'envisager le fonctionnement d'un tel organisme.

### Vers une meilleure connaissance des problèmes fonciers

Mais on ne peut juger des problèmes que posent l'évolution de la structure foncière des exploitations en examinant seulement le marché foncier.

En effet, nous avons précédemment noté que la croissance des exploitations pouvait se faire par la voie de la propriété ou par celle du fermage. Dans le premier cas, outre le marché de la terre, il faut prendre en considération les transmissions de patrimoine résultant des successions, des donations, des partages. La figure 10 indique comment s'articulent les ventes et les mutations à titre gratuit qui commandent l'évolution du patrimoine foncier possédé par les agriculteurs et les autres catégories de propriétaires.

Dans le deuxième cas, le marché des fermages met en présence bailleurs et fermiers et contribue de façon essentielle à l'évolution foncière des exploitations. Dans la présente étude, nous avons vu que les terres acquises par les non-agriculteurs étaient ensuite remises à la disposition des agriculteurs et cela par l'entremise du fermage.

Le nombre d'actifs agricoles et d'exploitations décroît constamment (41) bien que de façon limitée ; dans le même temps certains agriculteurs sans successeur réduisent leur activité. Les terres ainsi libérées sont mises à la disposition de nouveaux agriculteurs par le fermage ou l'accession à la propriété. La physionomie des exploitations subit aussi certaines modifications résultant des décisions prises par les agriculteurs en activité ou les non-agriculteurs.

Tous ces mouvements doivent apparaître dans les analyses du marché foncier, du marché des fermages, des successions, donations et partages. Enfin, il faudrait étudier les motivations et le comportement des propriétaires et des fermiers face au patrimoine foncier qu'ils possèdent ou exploitent. La figure 11 schématise ces mouvements qui interviennent tant au plan de la propriété de la terre que de son exploitation.

Une meilleure connaissance de l'ensemble de ces mécanismes, avec comme préalable indispensable une description précise de la structure de la propriété foncière agricole, devrait permettre de mieux apprécier les possibilités offertes à la politique des structures agricoles.

---

(41) Le « groupe 1985 » prévoit pour 1985 une diminution de moitié de la population active agricole.

### L'aspect régional du marché foncier

Le tableau n° 12 permet d'apprécier les différences qui existent entre les divers départements. Ce tableau est établi pour l'ensemble des transactions (marchés agricole plus non agricole et forestier) et concernent les deux années 1964 et 1965 (1964 plus 1965). Cet examen est ici très sommaire et sera re-

pris ultérieurement au niveau des régions de programme et des régions agricoles regroupant les petites régions agricoles I.N.S.E.E.

Cependant, il est dès maintenant possible d'en retirer quelques enseignements. Par ailleurs, les valeurs statistiques fournies pour chaque département constituent une information intéressante.

---

### BIBLIOGRAPHIE

- A.N.M.E.R. — Service Technique . Analyse du marché foncier dans 35 départements. (Mai 1967).
- BRUN (A). — Droits de propriété et droits d'usage du sol agricole : Un essai de description. Economie rurale, n° 75, janvier-mars 1968.
- DUMANT (M.). — Ce que vaut la Terre en France. Hachette, 1962.  
Divers auteurs. Economie rurale, n° 65, juillet-septembre 1965. Numéro consacré aux problèmes fonciers agricoles.
- GREINER (P.). — Le prix des terres agricoles en 1966. Etudes et conjoncture, n° 2, février 1968.
- MADEC (J.). — Le marché des terres agricoles. Projet, n° 16, juin 1967.
- SEVERAC (G.). — Les prix de la terre et leurs composants. Revue française de l'Agriculture. n° 1, été 1963.

---

### LISTE DES TABLEAUX STATISTIQUES EN ANNEXE

- Tableau 1* — Ensemble du marché en année moyenne.
- Tableau 2* — Le marché non agricole en année moyenne.
- Tableau 3* — Les catégories de biens négociés sur le marché agricole.
- Tableau 4* — L'offre de terre : la profession des vendeurs.
- Tableau 5* — L'offre de terre : la résidence des vendeurs.
- Tableau 6* — La demande de terre : la profession des acquéreurs.
- Tableau 7* — La demande de terre : la résidence des acquéreurs.
- Tableau 8* — Profession et résidence des vendeurs.
- Tableau 9* — Profession et résidences des acheteurs.
- Tableau 10* — Le prix moyen des biens négociés.
- Tableau 11* — Les prix pratiqués par les acquéreurs et les vendeurs.
- Tableau 12* — Ensemble des transactions foncières enregistrées au cours de 2 années (1964 et 1965) dans les différents départements.

**TABLEAU 1**

(1964 + 1965)  
**Ensemble du marché en année moyenne**  $\frac{\quad}{2}$  **(79 départements)**

Caractères du marché	Type de marché			
	Marché non agricole	Marché forestier	Marché agricole	Ensemble du marché
Nombre de transactions ..	7.200	5.600	72.800	85.600
Surface en jeu .....	32.400	47.000	500.600	580.000
Valeur totale (en F) ....	776.000.000	124.000.000	2.280.000.000	3.180.000.000
Prix moyen à l'hectare ..	23.300	2.650	4.560	5.500
Dimensions moyenne des mutations en ha .....	4,6	8,4	6,9	6,7

**TABLEAU 2**

(1964 + 1965)  
**Le marché non agricole en année moyenne**  $\frac{\quad}{2}$  **(79 départements)**

Caractères		Catégories d'achats (acquéreurs)				
		Nombre en %	Surface en %	Valeur totale en %	Prix moyen hectare	Dimension moyenne des mutations en ha
Secteur public (urbanisme, industrialisation, équipement) ..		32	34	38	26.300	4,6
Secteur privé	Urbanisme, industrialisation et équipement .....	22	31	43	32.100	6,3
	Taux (a) 13,20 % ..	46	35	19	1.220	3,4
TOTAL (Base (100) .....		100 = (7.200 ventes)	100 = (32.400 ha)	100 = (776.000.000 F)	23.300	4,6
Dont expropriations .....		6	7	7	24.300	5,0

a) Les mutations réalisées à ce taux concernent essentiellement l'acquisition de petits domaines de résidence secondaire. La terre y est payée au prix de friche et la valeur des bâtiments représente la quasi-totalité de la somme déclarée à l'enregistrement.

**TABLEAU 3**

Les catégories de biens négociés  
sur le marché agricole  
(1964 + 1965)  
\_\_\_\_\_ (79 départements)

2

1) *Les classes de superficie*

Classes de superficie	Nombre en %	Surface en %
1 à 2 ha . . . . .	50,3	15,0
2 à 5 ha . . . . .	22,8	15,8
5 à 10 ha . . . . .	11,5	14,8
10 à 20 ha . . . . .	8,2	17,7
20 à 30 ha . . . . .	3,1	10,4
30 à 50 ha . . . . .	2,4	11,2
50 à 70 ha . . . . .	0,8	5,0
70 à 100 ha . . . . .	0,5	4,2
+ de 100 ha . . . . .	0,4	5,9
	100 = 72.800 ventes	100 = 500.600 ha

2) *Exploitations, parcelles, biens libres et affermés, bâtiments d'habitation*

Catégorie	Nombre en %	Surface en %
Exploitation . . . . .	17,0	51,5
Parcelle . . . . .	83,0	48,5
Biens avec bât. d'habitation . . . . .	19,8	43,3
Bien libre à la vente	42,1	37,7
Bien affermé au mo- ment de la vente . . . . .	32,5	37,6
Non déclaration . . . . .	25,4	24,7
TOTAL . . . . .	100 = 72.800 ventes	100 = 500.600 ha

**TABLEAU 4**

L'offre de terre  
(1964 + 1965)  
Marché agricole \_\_\_\_\_

2

## La profession des vendeurs (79 départements)

Valeur Catégories	Nombre %	Surface %	Dimension moyenne des biens en ha
Total agriculteurs . . . . .	28,3	25,0	6,2
Sociétés agricoles . . . . .	0,5	1,0	15,5
Patrons profes- sions libéra- les . . . . .	8,0	9,6	8,4
Sociétés commer- ciales . . . . .	1,0	1,5	10,7
Cadres moyens . . . . .	7,0	4,6	4,7
Non résidents . . . . .	0,4	0,7	11,0
S.A.F.E.R. . . . .	2,1	3,5	11,7
Administra- tions . . . . .	0,9	1,4	11,5
Inactifs . . . . .	27,6	25,7	6,5
Plusieurs . . . . .	24,2	27,0	7,8
TOTAL . . . . .	100 = 72.800 mutuat.	100 = 500.600 ha	5,4

**TABLEAU 5**

L'offre de terre  
(1964 + 1965)  
Marché agricole

2

La résidence des vendeurs (79 départements)

Valeur Catégories	Nombre %	Surface %	Dimension moyenne des biens en ha
Total dans la commune . . . .	30,4	25,3	5,9
Total dans le canton . . . . .	40,7	33,0	5,7
Total hors canton	18,8	18,4	6,9
Total en ville dans le départem.	7,4	8,2	7,8
Total dans le département . .	59,5	51,4	6,1
PARIS . . . . .	4,9	6,5	9,3
Autres villes ..	3,4	4,6	9,5
Total hors département	16,3	20,9	9,1
Plusieurs ou non résidents	24,2	27,7	8,0
TOTAL . . . .	100 = 72.800 mutat.	100 = 500.600 ha	7,0

**TABLEAU 6**

La demande de terre  
(1964 + 1965)  
Marché agricole

2

La profession des acquéreurs (79 départements)

Valeur Catégories	Nombre %	Surface %	Dimension moyenne des biens en ha
Preneurs en place . . . . .	18,9	21,6	8,0
Total agriculteurs .	61,4	57,3	6,5
Sociétés agricoles . .	1,0	3,8	27,4
Cadres supérieurs . .	10,1	10,2	7,0
Sociétés commerciales . .	1,2	1,7	9,7
Cadres moyens	5,4	3,1	4,0
Non résidents	0,6	1,4	15,8
S.A.F.E.R. . .	2,8	6,1	15,7
Administra- tions . . . . .	0,5	0,8	10,8
Inactifs . . . . .	9,6	7,5	5,4
Ventes par lots	7,4	8,1	7,6
TOTAL . . . .	100 = 72.800 mutat.	100 = 500.600 ha	7,0

**TABLEAU 7**

**La demande de terre  
(1964 + 1965)  
Marché agricole**

**2**

**La résidence des acquéreurs (79 départements)**

Valeur Catégories	Nombre %	Surface %	Dimension moyenne des biens en ha
Total dans la commune . .	54,4	45,2	5,9
Total dans le canton . .	65,3	54,8	6,0
Total hors canton .	15,1	17,2	8,1
Total en ville dans le département ..	6,5	8,2	9,0
Total dans le département	80,4	72,0	6,3
PARIS . . . . .	4,0	5,9	10,8
Autres villes .	2,4	4,1	11,9
Total hors département . .	11,8	19,0	11,5
Plusieurs ou non résident <sub>e</sub>	7,8	9,0	8,2
TOTAL . . . .	100 = 72.800 mutat.	100 = 500.600 ha	7,1

**TABLEAU 8**

Marché agricole (1964 + 1965) (79 départements)  
2

**Profession et résidence des vendeurs**

Profession (nombre de vendeurs en %)		Résidence				Total général	Dont en ville		
		Dans le canton du bien	Hors canton dans le département	Dans le département	Hors département		Hors département	Dans le département	Total en ville
ACHETEURS INDIVIDUELS (a)	Agriculteurs . . . . .	75,8	17,2	93,0	7,0	100	0,11	1,54	1,65
	Patrons cadres, professions libérales . . . . .	26,5	31,0	57,5	42,5	100	26,6	12,4	39,0
	Salariés . . . . .	36,0	26,5	62,5	37,5	100	22,0	9,0	31,0
	Inactifs . . . . .	50,5	23,0	73,5	26,5	100	14,5	6,5	21,0
	Autres non-agriculteurs . .	44,0	21,0	65,0	35,0	100	14,5	11,5	26,0
	Total non-agriculteurs . . .	44,5	24,5	69,0	31,0	100	17,0	8,0	25,0
Ensemble des vendeurs individ.		56,0	22,0	78,0	22,0	100	6,0	17,0	23,0

(a) Il n'est pas tenu compte des mutations résultant de liquidations d'indivision (plusieurs vendeurs), ni des ventes de la S.A.F.E.R. qui rétrocédera des terres qu'elle acquiert aux agriculteurs voisins du fonds négocié.

**TABLEAU 9**

Marché agricole (1964 + 1965) (79 départements)

2

**Profession et résidence des acheteurs**

Profession (nombre d'acheteurs en %)		Résidence				Total général	Dont en ville		
		Dans le canton du bien	Hors canton dans le département	Dans le département	Hors département		Hors département	Dans le département	Total en ville
ACHETEURS INDIVIDUELS (a)	Agriculteurs . . . . .	87,0	10,0	97,0	3,0	100	0,6	1,2	1,8
	Patrons cadres, professions libérales . . . . .	32,0	33,0	65,0	35,0	100	23,0	13,5	36,5
	Salariés . . . . .	45,5	24,5	70,0	30,0	100	20,0	9,0	29,0
	Inactifs . . . . .	60,0	18,0	78,0	22,0	100	14,5	6,0	20,5
	Autres non-agriculteurs . . . . .	39,0	22,0	61,0	39,0	100	22,0	16,0	38,0
	Total non-agriculteurs . . . . .	45,0	24,0	69,0	31,0	100	19,0	10,5	39,5
Ensemble des vendeurs individ.		71,5	15,0	86,5	13,5	100	4,5	7,5	12,0

(a) Il n'est pas tenu compte des mutations résultant de liquidations d'indivision ou d'achats par lots (plusieurs acheteurs), ni des acquisitions de la S.A.F.E.R. qui rétrocède les terres à des agriculteurs voisins du fonds négocié.

**TABLEAU 10**

Le prix moyen des biens négociés sur le Marché agricole  $\frac{(1964 + 1965)}{2}$  (79 départements)

Superficie	1 à 2 ha	2 à 5 ha	5 à 10 ha	10 à 20 ha	20 à 30 ha	30 à 50 ha	50 à 70 ha	70 à 100 ha	+ de 100 ha	Ensemble
Prix moyen ha en F . . . . .	6.400	5.800	5.300	4.600	4.200	3.800	3.700	3.400	3.400	4.500

Catégorie	Exploitation	Parcelle	Biens avec bâtiment d'habitation	Libre	Affermé	Non déclaré	Ensemble
Prix moyen ha en F . . . . .	4.000	5.300	4.700	4.500	4.400	4.800	4.500

**TABEAU 11**

Les prix pratiqués par les acquéreurs et les vendeurs  
(1964 + 1965)  
Marché agricole ————— (79 départements)  
2  
Profession et résidence des acheteurs et des vendeurs

Profession	Prix payé par les acheteurs en F/ha	Prix reçu par les vendeurs en F/ha
Fermier en place .....	5.000	
Autres agriculteurs .....	4.300	
Total agriculteurs .....	4.500	4.200
Soc. civiles agricoles .....	4.700	5.500
Cadres supérieurs patrons ....	4.500	5.000
Sociétés commerciales .....	8.000	12.000
Salariés .....	3.800	4.000
Non résidents .....	3.000	4.000
S.A.F.E.R. ....	3.500	4.000
Administrations .....	4.800	3.700
Inactifs .....	4.500	4.500
Plusieurs .....	4.800	4.500
Ensemble .....	4.500	4.500

Résidence		Prix payé par les acheteurs en F/ha	Prix reçu par les vendeurs en F/ha
Dans le département	Commune où est situé le fonds .....	4.500	4.400
	Canton où est situé le fonds .....	4.400	4.400
	Hors canton mais dans département .....	4.700	4.400
	En ville, dans le départ.	5.100	5.000
	Total dans le département	4.600	4.400
Hors département	PARIS .....	5.600	5.500
	Autres villes hors du département .....	3.400	4.600
	TOTAL hors départ. ...	4.300	4.700
	Plusieurs .....	4.700	4.500
	Ensemble .....	4.500	4.500

## TABLEAU 12

**Ensemble des transactions foncières enregistrées au cours de deux années**

1964 et 1965. (1)

Département et région	Nombre de mutations	Surface en mutation (en ha)	Valeur totale des transactions (en milliers de F)	Prix moyen pratiqué à l'hectare (en F)	Dimension moyenne des transactions (en ha)	Prix moyen/ha des terres acquises par les agriculteurs
Nord .....	2.651	8.751	120.975	13.820	3,3	10.490
Pas-de-Calais .....	2.565	8.096	68.709	8.490	3,1	7.920
Aisne .....	2.481	14.810	91.867	6.200	5,9	6.000
Oise .....	1.787	10.930	94.791	8.670	6,1	6.860
Somme .....	3.303	14.387	93.448	6.500	4,3	6.900
Seine (a) .....						
Seine-et-Marne .....	1.428	12.685	114.922	9.060	8,8	7.140
Seine-et-Oise .....						
Cher .....	2.025	22.760	90.685	3.980	11,2	3.620
Eure-et-Loir .....	2.345	13.538	120.311	8.890	5,7	8.550
Indre .....	2.007	19.534	88.010	4.510	9,7	3.690
Indre-et-Loire .....	1.956	15.307	77.310	5.050	7,8	4.240
Loir-et-Cher .....	2.110	17.264	109.773	6.360	8,1	6.250
Loiret .....	1.920	11.908	105.348	8.850	6,2	8.160
Eure (2) .....	2.374	14.698	125.531	8.540	6,1	8.000
Seine-Maritime .....	2.377	13.196	159.858	12.120	5,5	10.820
Calvados .....	2.040	11.450	113.534	9.920	5,6	9.820
Manche .....	2.714	11.280	112.269	9.950	4,1	9.700
Orne .....	2.480	14.707	127.757	8.690	5,9	7.760
Côtes-du-Nord .....	3.935	21.088	100.891	4.780	5,3	4.140
Finistère .....	2.954	20.119	132.910	6.610	6,8	4.750
Ille-et-Vilaine .....	2.975	14.098	100.548	7.130	4,7	6.270
Morbihan .....	2.911	19.606	79.608	4.060	6,7	3.350
Loire-Atlantique .....	3.542	16.602	83.968	5.060	4,6	3.830
Maine-et-Loire .....	2.909	17.806	102.039	5.730	6,1	5.780
Mayenne .....	2.071	16.536	111.853	6.760	7,9	6.990
Sarthe .....						
Vendée .....	3.406	18.742	80.840	4.310	5,5	3.690
Charente .....	2.964	19.366	67.946	3.510	6,5	3.040
Charente-Maritime .....	3.455	16.326	75.027	4.600	4,7	3.930
Deux-Sèvres .....	2.598	16.660	72.660	4.370	6,4	3.940
Vienne .....	2.898	20.566	68.332	3.320	7,0	2.930
Corrèze .....	1.170	7.954	26.316	3.310	6,7	2.250
Creuse .....	1.762	12.621	26.512	2.100	7,1	1.900
Haute-Vienne .....	2.216	17.945	58.425	3.260	8,0	2.290
Dordogne .....	4.696	35.154	107.347	3.050	7,4	2.560
Gironde .....	4.321	28.887	202.655	7.020	6,6	4.820
Landes .....	2.087	22.979	84.259	3.670	11,0	3.740
Lot-et-Garonne .....	3.258	27.925	135.266	4.840	8,5	4.520
Basses-Pyrénées .....	1.782	11.096	63.225	5.700	6,2	3.490

(a) Les départements sont classés selon l'ordre alphabétique des régions de programme.

**TABLEAU 12**

**Ensemble des transactions foncières enregistrées au cours de deux années**

**1964 et 1965. (suite 1)**

Département et région	Nombre de mutations	Surface en mutation (en ha)	Valeur totale des transactions (en milliers de F)	Prix moyen pratiqué à l'hectare (en F)	Dimension moyenne des transactions (en ha)	Prix moyen/ha des terres acquises par les agriculteurs
Ariège .....	1.292	15.400	29.354	1.910	11,9	1.700
Aveyron .....	2.176	23.304	44.247	1.900	10,7	1.500
Haute-Garonne .....	3.292	28.767	159.806	5.560	8,7	3.040
Gers .....	3.303	37.392	208.256	5.570	11,3	4.680
Lot .....	1.953	14.913	40.556	2.720	7,6	1.710
Hautes-Pyrénées .....	894	3.863	15.755	4.080	4,3	2.190
Tarn .....	2.506	29.949	110.578	3.690	11,9	3.110
Tarn-et-Garonne .....	1.788	15.685	92.028	5.870	8,7	4.630
Ardennes .....	2.116	11.094	61.165	5.510	5,2	5.520
Aube .....	3.374	14.779	45.163	3.060	4,3	2.960
Marne .....	2.891	17.811	112.108	6.290	6,1	5.140
Haute-Marne .....	2.008	13.766	40.975	2.980	6,8	3.020
Meurthe-et-Moselle .....	987	5.555	21.938	3.950	5,6	3.440
Meuse .....	2.316	15.582	47.942	3.080	6,7	2.830
Moselle .....	2.188	11.293	66.167	5.860	5,1	2.580
Vosges .....	2.180	9.043	43.460	4.810	4,1	3.820
Bas-Rhin .....	1.041	2.612	32.006	12.250	2,5	4.890
Haut-Rhin .....	1.535	5.921	46.565	7.860	3,8	4.090
Doubs .....	1.936	9.250	68.732	7.430	4,7	4.900
Jura .....	2.207	10.537	38.752	3.680	4,7	3.160
Haute-Saône .....	1.923	7.667	26.869	3.500	3,9	3.030
Territoire-de-Belfort .....	259	788	4.460	5.660	3,0	2.900
Côte-d'Or .....	1.828	17.479	57.746	3.300	9,5	2.750
Nièvre .....	1.835	17.486	56.217	3.210	9,5	2.760
Saône-et-Loire .....	3.481	25.680	87.806	3.420	7,3	3.040
Yonne .....	1.762	22.895	89.856	3.930	12,9	3.250
Allier .....	1.156	14.895	39.534	2.650	12,8	2.550
Cantal .....	1.556	7.196	20.437	2.840	4,6	1.980
Puy-de-Dôme .....	2.309	11.280	37.990	3.370	4,8	2.430
Ain .....	2.190	10.646	72.669	6.830	4,8	4.530
Ardèche .....	1.359	10.526	19.726	1.870	7,7	1.610
Drôme .....	2.212	21.539	82.890	3.850	9,7	2.920
Isère .....	1.628	6.394	81.685	12.780	3,9	4.010
Loire .....	1.563	8.352	44.226	5.300	5,3	3.100
Rhône .....	571	2.406	30.947	12.960	4,2	4.640
Savoie .....	934	5.856	32.295	5.510	6,2	1.330
Haute-Savoie .....						
Aude .....	2.600	16.745	147.479	8.810	6,4	7.320
Gard .....	2.659	23.298	154.680	6.640	8,7	5.220
Hérault .....	819	12.837	12.243	950	13,9	1.000
Lozère .....	992	7.541	66.401	8.810	7,6	8.380
Pyrénées-Orientales .....						
Basses-Alpes .....	1.040	13.582	25.147	1.850	13,0	1.490
Hautes-Alpes .....	307	3.410	10.914	3.200	11,1	2.210
Alpes-Maritimes .....	2.117	11.941	235.028	10.680	5,6	12.400
Bouches-du-Rhône .....						
Corse .....						
Var .....	1.955	12.219	130.552	10.680	6,2	7.150
Vaucluse .....						

**TABEAU 12**

**Ensemble des transactions foncières enregistrées aux cours des deux années  
1964 et 1965. (suite 2)**

Département et région	Surface acquise par les agriculteurs (en % du total)	Surface acquise par des personnes résidant hors du département (en % du total)	Surfaces vendues à l'occasion de liquidation d'indivision (en % du total)	Surfaces vendues par des personnes résidant hors du département (en % du total)	Surfaces vendues par les agriculteurs (en % du total)
Nord .....	50,2	8,1	24,4	20,0	17,1
Pas-de-Calais .....	61,0	9,6	28,9	24,2	14,1
Aisne .....	61,3	11,4	20,0	21,9	31,2
Oise .....	54,6	19,7	26,6	31,2	20,6
Somme .....	55,7	18,8	20,7	33,7	14,7
Seine (a) .....	50,3	26,4	30,7	33,3	14,8
Seine-et-Marne .....					
Seine-et-Oise .....					
Cher .....	51,6	34,1	24,7	26,6	19,6
Eure-et-Loir .....	69,6	12,7	26,1	30,1	17,5
Indre .....	54,7	31,6	23,2	34,0	22,8
Indre-et-Loire .....	60,3	28,7	23,0	19,6	32,7
Loir-et-Cher .....	43,5	29,1	29,7	29,4	20,0
Loiret .....	43,3	28,6	21,2	33,9	23,4
Eure (2) .....	56,2	28,2	21,8	33,7	24,2
Seine-Maritime .....	52,7	14,4	26,7	22,8	15,1
Calvados .....	55,4	18,4	24,4	26,3	22,7
Manche .....	62,0	12,5	29,7	20,9	22,0
Orne .....	58,0	29,6	26,3	26,4	29,9
Côtes-du-Nord .....	68,6	15,8	29,3	24,9	14,5
Finistère .....	62,8	12,9	31,8	20,1	24,1
Ille-et-Vilaine .....	72,2	7,7	27,9	21,8	21,2
Morbihan .....	65,3	18,5	36,9	20,0	22,5
Loire-Atlantique .....	58,1	16,3	27,1	15,7	24,4
Maine-et-Loire .....	68,4	9,6	21,5	29,2	19,3
Mayenne .....	63,3	18,8	24,9	32,3	13,2
Sarthe .....					
Vendée .....	57,5	18,4	28,4	28,6	12,3
Charente .....	60,7	21,0	24,1	21,1	30,0
Charente-Maritime .....		20,5	25,0	19,2	31,4
Deux-Sèvres .....	70,8	11,0	27,4	23,1	20,6
Vienne .....	62,1	23,5	25,3	28,9	21,1
Corrèze .....	42,6	29,9	20,5	33,5	26,1
Creuse .....	51,2	37,4	20,7	28,9	29,6
Haute-Vienne .....	49,7	20,8	22,2	23,4	27,9
Dordogne .....	54,4	27,8	21,8	20,9	36,3
Gironde .....	44,9	17,9	22,3	14,4	31,6
Landes .....	42,5	22,1	26,5	17,5	19,7
Lot-et-Garonne .....	67,0	19,0	24,5	18,8	38,0
Basses-Pyrénées .....	66,7	5,6	35,3	8,2	29,7

**TABLEAU 12**

**Ensemble des transactions foncières enregistrées au cours des deux années  
1964 et 1965 (suite 3)**

Département et région	Surface acquise par les agriculteurs (en % du total)	Surface acquise par des personnes résidant hors du département (en % du total)	Surfaces vendues à l'occasion de liquidation d'indivision (en % du total)	Surfaces vendues par des personnes résidant hors du département (en % du total)	Surfaces vendues par les agriculteurs (en % du total)
Ariège .....	64,1	26,2	30,0	25,2	26,0
Aveyron .....	50,2	25,2	25,7	29,5	17,6
Haute-Garonne .....	61,1	9,0	25,3	10,0	33,7
Gers .....	56,0	13,1	25,4	11,7	28,3
Lot .....	39,4	26,8	40,7	18,9	24,5
Hautes-Pyrénées .....	55,1	16,9	16,2	14,6	28,9
Tarn .....	50,0	19,7	26,1	14,9	22,0
Tarn-et-Garonne .....	61,0	19,0	23,2	16,9	29,8
Ardennes .....	62,7	10,6	34,7	20,8	25,3
Aube .....	52,5	15,5	29,9	15,7	26,5
Marne .....	53,3	12,0	27,7	19,5	25,0
Haute-Marne .....	40,3	14,9	34,0	23,4	21,9
Meurthe-et-Moselle .....	58,8	8,1	38,2	10,6	16,7
Meuse .....	48,0	9,2	37,9	15,7	16,7
Moselle .....	53,6		34,5	17,8	16,9
Vosges .....	43,7	15,1	34,3	16,8	19,0
Bas-Rhin .....	44,6	12,6	13,1	8,9	23,7
Haut-Rhin .....	27,2	4,6	24,3	8,1	11,9
Doubs .....	39,6	17,4	29,7	21,6	5,2
Jura .....	42,6	20,2	35,1	18,1	15,4
Haute-Saône .....	56,8	16,5	28,1	22,3	19,6
Territoire-de-Belfort .....	39,2	5,3	41,6	12,2	15,1
Côte-d'Or .....	37,9	15,3	30,1	16,5	14,6
Nièvre .....	31,6	26,1	26,5	40,9	10,2
Saône-et-Loire .....					
Yonne .....	47,4	37,1	29,4	31,3	17,3
Allier .....	52,1	33,4	26,2	32,3	15,6
Cantal .....	30,0	29,7	32,3	27,1	14,9
Haute-Loire .....	63,3	19,2	30,1	19,8	21,9
Puy-de-Dôme .....	28,6	12,6	28,2	10,8	17,0
Ain .....	50,2	19,6	31,9	18,6	20,2
Ardèche .....	44,4	33,9	31,9	19,5	26,2
Drôme .....	53,5	31,5	26,0	12,8	40,4
Isère .....	56,1	20,9	29,1	14,1	32,6
Loire .....	51,6	16,8	24,7	19,6	21,0
Rhône .....	53,5	6,2	22,3	10,1	24,6
Savoie .....	31,3	30,7	32,9	15,0	23,7
Haute-Savoie .....					
Aude .....					
Gard .....	35,6	34,8	15,3	30,8	26,0
Hérault .....	25,5	16,9	26,8	9,7	19,8
Lozère .....	37,4	23,9	29,0	21,6	20,3
Pyrénées-Orientales .....	20,4	29,1	21,5	10,2	31,3
Basses-Alpes .....	35,1	35,2	37,3	14,6	29,9
Hautes-Alpes .....	40,2	17,5	21,2	9,7	37,4
Alpes-Maritimes .....					
Bouches-du-Rhône .....	23,0	20,6	26,5	19,1	18,6
Corse .....					
Var .....					
Vaucluse .....	42,7	33,6	24,1	17,5	43,1