



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.

Chapitre 12. Réflexion à propos du marché des terres et de l'accession à la propriété foncière agricole

J. Madec

Citer ce document / Cite this document :

Madec J. Chapitre 12. Réflexion à propos du marché des terres et de l'accession à la propriété foncière agricole. In: Économie rurale. N°79-80, 1969. pp. 205-213;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1969.2045>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1969_num_79_1_2045

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Chapitre 12

REFLEXION A PROPOS DU MARCHÉ DES TERRES ET DE L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AGRICOLE

par J. MADEC*

Le point de départ de la présente note trouve son origine dans l'observation statistique suivante :

Les agriculteurs ont acheté en 1964 et 1965, plus de terres agricoles qu'ils n'en ont vendu.

La différence a porté, en moyenne pour chacune de ces deux années, sur 200.000 ha environ, soit plus de un milliard de francs (1). Le patrimoine foncier des agriculteurs s'est donc renforcé, au détriment de celui des propriétaires non agriculteurs.

Il n'en a pas toujours été ainsi, sinon nous constaterions que le patrimoine foncier est à l'heure actuelle, dans sa quasi-totalité, entre les mains des agriculteurs. Or, il n'en est rien ; Marc Bloch ne soulignait-il pas, en effet, la relative stabilité de la propriété paysanne aux différentes époques ? S'agit-il alors d'une caractéristique particulière aux années 1964 et 1965 ou d'un processus récent dont l'ampleur est susceptible de se développer dans l'avenir ? La question est importante. En effet, deux thèses s'opposent :

— La première considère qu'il est souhaitable de favoriser l'accession des agriculteurs à la propriété foncière. Cette thèse a inspiré toute une série de mesures telles que l'attribution préférentielle au moment des successions, le maintien forcé dans l'indivision, le paiement différé des soultes, le droit de préemption du fermier et des S.A.F.E.R., les prêts fonciers du Crédit Agricole. La justification de ces mesures est nettement explicitée, par exemple, dans l'exposé des motifs de l'Ordonnance du 17 octobre 1945 qui précise : « la réunion dans les mêmes mains du travail et du capital est évidemment la meilleure forme d'exploitation ».

— La seconde considère au contraire que le poids des investissements fonciers empêche les agricul-

teurs de procéder à l'augmentation du capital d'exploitation qu'imposent l'incorporation des progrès techniques et la nécessité de rendre les entreprises compétitives. Il s'agit donc de développer le fermage ; de là l'idée de créer des Sociétés Foncières Agricoles destinées à acheter puis louer des terres à long terme. Jusqu'à présent, de tels projets n'ont pas reçu d'application et de ce fait, les surfaces en fermage pur sont demeurées sensiblement constantes de 1955 à 1963 (Tableau 1).

Que l'on retienne l'une ou l'autre de ces thèses, il est important de rechercher les facteurs explicatifs des comportements des agriculteurs et des non-agriculteurs vis-à-vis des investissements fonciers. La présente note n'a pas l'ambition d'élucider cette question, mais d'apporter au dossier quelques éléments de réflexion. Comment les épargnants perçoivent-ils l'intérêt que présentent les investissements fonciers ? Quelles sont les principales motivations des non-agriculteurs et des agriculteurs acquéreurs de terres ?

L'attitude générale

vis-à-vis de la propriété foncière

D'une façon générale, les Français ont une attitude favorable aux investissements fonciers. C'est ce que révèle notamment une récente enquête d'opinion publique effectuée par l'I.F.O.P. (2).

La question posée et les réponses obtenues étaient les suivantes :

« Il y a aujourd'hui plusieurs façons de conserver ses économies. A votre avis, est-ce une bonne ou une mauvaise chose que de :

* Chargé de recherches à l'INRA, en service détaché à la SCAFR.

(1) Compte tenu des mutations de moins de un hectare.

(2) Cette enquête de l'Institut Français d'Opinion Publique date de janvier 1968.

(OPTIONS PROPOSEES)	R E P O N S E S			Ne se prononcent pas %
	1968 %	Rappel 1963 %	%	
— Acheter des terres	80	76	12	8
— Placer son argent sur un livret de Caisse d'Epargne...	77	77	17	6
— Acheter des maisons	69	67	23	8
— Déposer son argent sur un compte postal ou bancaire	37	38	40	23
— Acheter des actions	31	30	40	29
— Garder l'argent chez soi	4	9	91	5

Compte tenu de ces réponses, par ailleurs, homogènes selon les différentes catégories de Français et stables de 1963 à 1968, la compétition devrait être vive sur le marché des terres et la sélection par la

fortune devrait jouer au profit des non-agriculteurs. Or, ces derniers vendent plus de terres qu'ils n'achètent ; pourquoi en est-il ainsi ?

LES NON-AGRICULTEURS, FACE AU MARCHÉ FONCIER

Les géographes ont classé la propriété foncière des citadins en deux catégories fondamentales :

- *le type centripète*, qui résulte d'une émigration de population des campagnes vers la ville, drainant avec elle la propriété foncière ;
- *le type centrifuge*, où la propriété est acquise par émigration de capital urbain et où l'on peut distinguer, à l'instar de P. George, entre propriétés de placement, de prestige, de villégiature.

C'est ce dernier type qui doit être retenu lorsqu'il s'agit de l'accès à la propriété foncière par achat sur le marché ; la classification correspondante peut être étendue aux non-agriculteurs, bien que tous ne soient pas citadins.

Nous allons donc examiner successivement :

La terre en tant que placement

L'investissement foncier est considéré comme le type du placement sûr. Sans doute supporte-t-il des charges — droits de mutation qui s'élèvent en général, à 14 % environ de la valeur de négociation déclarée à l'Enregistrement et rémunération notariale d'une part, coût d'entretien des biens immobiliers d'autre part — mais il rapporte un loyer et sa valeur de négociation varie dans le temps.

(3) En 1964, pour 14 378 000 hectares S.A.U. en fermage et 1 229 000 hectares S.A.U. en métayage, on estimait que le montant des fermages et des métayages s'élevait à 2 milliards de francs. Voir les comptes de la Nation. Etudes et Conjoncture, n° 7, juillet 1965, p. 266.

Le loyer est de l'ordre de 1,5 à 2,5 % du prix de négociation (3). Il est déterminé en fonction d'un barème départemental établi par une commission paritaire ; son montant, en francs courants, varie suivant les prix de certaines denrées agricoles à la production, la base étant 1939.

Dans certaines régions, le montant des loyers est relativement élevé (comme en Basse-Normandie par exemple) et une étude systématique des fermages révélerait probablement une diversité de situations considérable, compte tenu des différenciations de potentialités agronomiques, de la pression de la demande de terres en fermage par rapport à l'offre, du poids relatif des fermiers et des propriétaires dans les Commissions paritaires, etc... Lorsque le fermage se situe à un taux relativement bas par rapport aux revenus que procure l'exploitation, la pratique du « pas de porte » tend à se développer. Il s'agit du versement d'un certain numéraire au fermier sortant (et parfois au propriétaire). Cette pratique, courante en Belgique, s'étend dans le Nord et le Bassin Parisien. Certains y voient l'annonce d'une « propriété culturelle » (le domaine utile) qui se superposerait à la propriété foncière (le domaine éminent). D'autres considèrent qu'il s'agit en fait, d'une compensation aux droits acquis par le fermier cédant : celui par exemple de planter une certaine superficie en betteraves sucrières. On peut également penser qu'il s'agit de la rémunération des efforts accomplis par le fermier cédant pour composer ou maintenir une unité d'exploitation de grande dimension, de bon potentiel économique, ceci dans

le cas où la terre appartient à plusieurs propriétaires distincts : ce serait en fait le prix d'une restructuration foncière réussie.

La référence 1939 pour la détermination des barèmes de fermages, n'intègre pas les progrès de productivité, ce qui tend à pénaliser les zones d'élevage dominant par rapport aux autres. Compte tenu

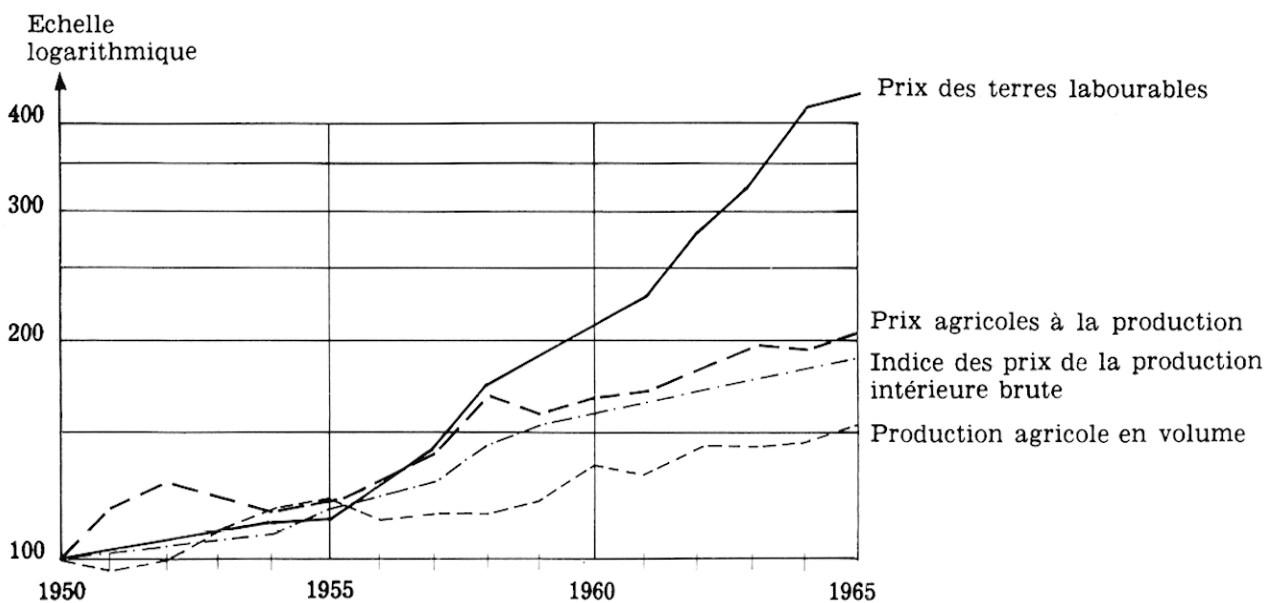
de ces observations, il serait souhaitable qu'une analyse approfondie des problèmes relatifs au fermage soit entreprise.

Les prix de négociation des terres cultivables ont en moyenne, quadruplé de 1950 à 1965 en francs courants (graphique 1) et doublé en francs constants.

LE PRIX DES TERRES AGRICOLES EN 1965

Graphique N° 1

Evolution comparée du prix des terres labourables, de l'indice des prix agricoles à la production, de l'indice des prix de la production intérieure brute (1) et de l'indice de la production agricole, entre 1950 et 1965 (base 100 en 1950)



(1) Cet indice est généralement considéré comme le meilleur indicateur d'évolution du niveau général des prix.

Source : Etudes et Conjoncture, n° 1, janvier 1967.

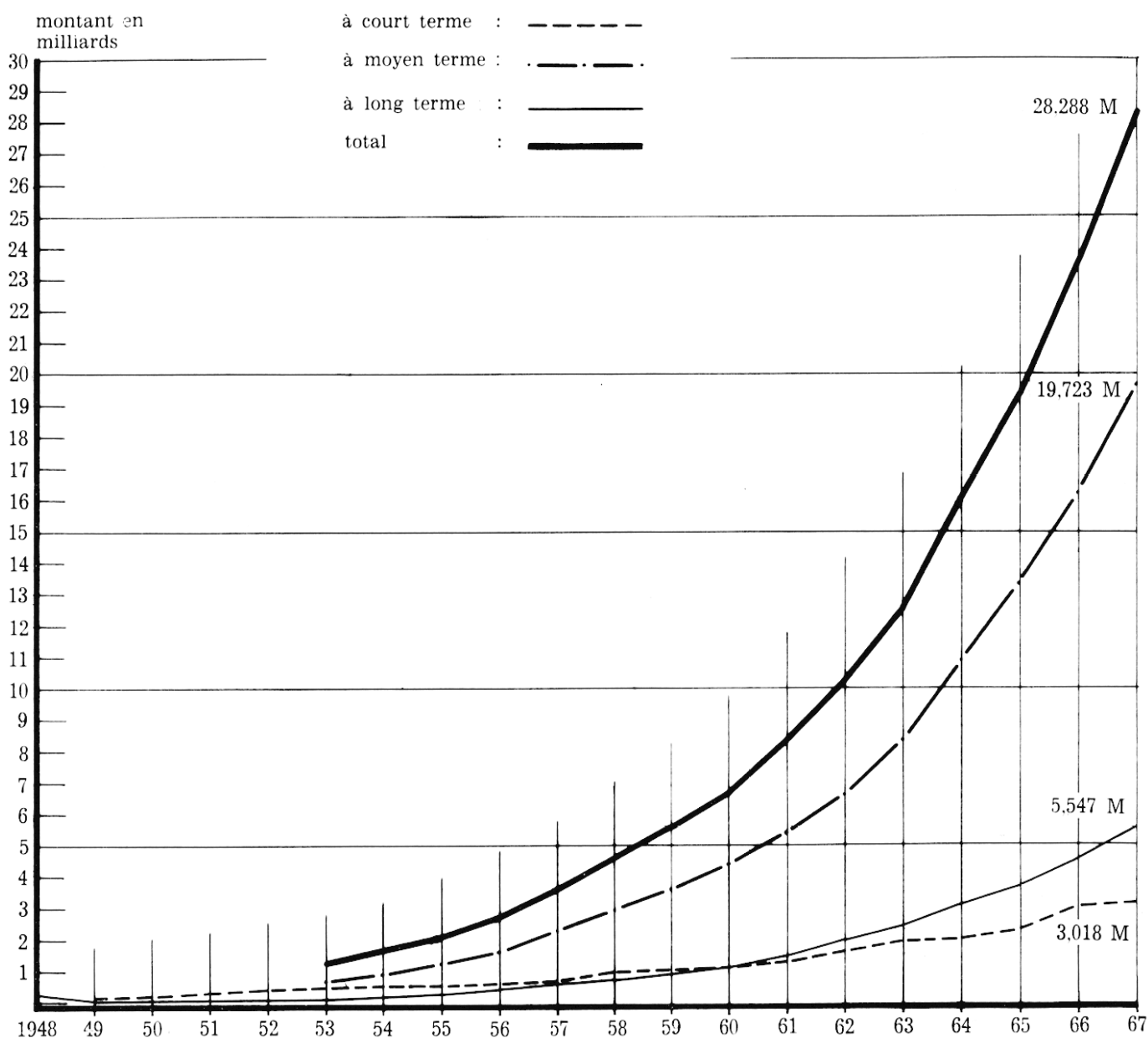
Une appréciation sur cette évolution ne peut se faire que dans le cadre d'une comparaison avec d'autres valeurs.

Selon la revue « Entreprise » (4), le prix des terrains à bâtir aurait été multiplié par cinq dans le Nord, l'Est, l'Ouest, le Centre, par sept à huit dans le Sud-Ouest, par treize dans la région Parisienne et le Midi durant la période 1955-1967. Ces chiffres ne donnent qu'une indication générale et, de même que pour le marché des terres agricoles, il existe d'importantes variations autour des moyennes nationales et régionales.

(4) ARANDA (G.). — Revue « Entreprise », n° 658, 20 avril 1968.

Afin d'élargir le cercle des comparaisons en matière de placement et en dépit du fait qu'il ne s'agisse pas de biens de même nature — donc soumis à des régimes différents — le graphique 2 montre l'évolution de 1950 à 1965 de la valeur de trois catégories de placement : l'or, les valeurs mobilisées françaises à revenu fixe ou indexé compte tenu des intérêts versés, les valeurs mobilières françaises à revenu variable compte tenu des dividendes versés. Le calcul est conduit en supposant que le détenteur d'un capital placé vend, chaque fin d'année, la totalité des titres composant son portefeuille et joint au résultat obtenu le montant des intérêts ou des dividendes servis, puis procède sur le champ au placement de la somme en numéraire pour constituer

Encourts des prêts individuels
(métropole seulement)



un nouveau portefeuille et ainsi de suite (5). Ce graphique ne peut être directement comparé à celui de l'évolution du prix de négociation des terres. Cependant, compte tenu des réserves faites précédemment, l'évolution des prix de la terre se rapproche grossièrement de celle des valeurs à revenu fixe ou

indexé tandis que l'évolution des valeurs à revenu variable est financièrement plus favorable aux épargnants. S'il existait des titres fonciers négociables, comme l'idée en a été émise lors de projets de création des Sociétés Agricoles d'Investissements Fonciers (S.A.I.F.), de Sociétés Foncières Agricoles (S.F.A.) ou d'extension de la compétence des S.A. F.E.R. en ce domaine, comment ces titres se situeraient-ils par rapport aux autres types de placement ? Le succès de ces formules auprès des épargnants sera évidemment lié, au moins en partie, au niveau des résultats financiers escomptés par rapport aux revenus procurés par d'autres types de placement.

(5) Voir l'article de LAFOREST (P.). — L'intérêt du capital de 1914 à 1965 - Placements en valeurs mobilières et en or. *Etudes et Conjoncture*, n° 10, octobre 1965, p. 62. (L'étude ne tient pas compte des impôts perçus sur les revenus des titres, de sorte que les taux d'intérêts sont sensiblement supérieurs à la réalité).

La terre, objet de spéculation

C'est le passage d'une affectation agricole d'un bien à une affectation non agricole qui permet d'envisager le plus directement, des perspectives de spéculation. Aussi est-ce une des raisons pour lesquelles les prix pratiqués dans les zones à peuplement industriel ou urbain sont relativement élevés (6). Dans certains pays, la vente est subordonnée à un engagement de l'acquéreur concernant l'usage ultérieur du bien, cet usage devant être conforme à un plan d'aménagement du territoire. Il s'agit alors de pays à forte densité de population, très industrialisés et urbanisés, où des « zones vertes » sont à protéger et à organiser. En France, l'espace spécifiquement rural étant considérable, la législation demeure à ce sujet, relativement « libérale », sauf aux alentours des villes (Z.U.P., Z.A.D. etc...). Cependant, il faut noter que la loi d'Orientation Foncière n° 67.1253 du 30 décembre 1967 prévoit notamment que des « plans d'occupation du sol » devront être établis en vue de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols et peuvent éventuellement comporter l'interdiction de construire.

Les tarifs d'imposition applicables aux mutations étant différents selon les destinations déclarées, un clivage des usages des biens peut être entrepris ; mais les propriétaires conservent la possibilité de modifier ultérieurement leurs intentions. Il serait intéressant de relever les transferts de comptes de propriété qui ont précédé par exemple d'une période de dix ans, la décision officielle d'affecter une zone agricole à l'urbanisation ou à des équipements d'infrastructure (terrain d'aviation etc...). Cependant, la spéculation ne semble pas jouer en ce domaine un rôle aussi important qu'en milieu urbain proprement dit.

Un autre mode de spéculation, plus subtil, consiste à faire des « réservations foncières » en vue d'une revente (après 1970 ?) aux sociétés ou aux particuliers étrangers de la Communauté Economique Européenne, les prix de la terre chez certains partenaires étant, à potentialités agronomiques comparables, plus élevés qu'en France. En fait, si les étrangers ont jusqu'à présent, acheté peu de surfaces spécifiquement agricoles en France (7), ils semblent davantage intéressés par les forêts.

Une seule offre d'achat à un prix élevé peut cristalliser le marché local ou régional pendant plusieurs mois, phénomène qui s'est d'ailleurs produit fréquemment lors du retour des rapatriés d'Afrique du Nord.

(6) MADEC (J.). — Le marché foncier des terres agricoles - Projet, n° 16, juin 1967. Voir, p. 692, les variations des prix moyens par hectare suivant les catégories de taille des mutations en Z.P.I.U. et hors Z.P.I.U. (fig. 4).

Il n'est pas exclu de spéculer sur les réactions du marché aux variations conjoncturelles — sous réserve qu'elles soient suffisamment importantes et qu'elles aient été prévues. La crise de mai 1968 semble se traduire deux mois plus tard par des réactions contradictoires suivant les régions — tantôt un ralentissement des affaires, tantôt un gonflement du nombre de transactions, effectuées à des prix relativement élevés.

La terre, objet de prestige

La terre symbolise, dans une civilisation paysanne, un certain nombre de valeurs : sécurité, pérennité, fécondité puis source de pouvoir conférant un statut social à celui qui en est propriétaire. Etre le maître du sol, c'est accéder à ces valeurs ; inversement, détruire la capacité ou l'espérance de production de la Terre est sacrilège.

L'urbanisation croissante du monde moderne entraîne une rupture de contact entre le citadin et la terre qui n'est plus, pour lui, qu'un support. De la même manière, la machine tendant à dépersonnaliser le travail de l'agriculteur, à bousculer les traditions, détruit l'idée que la terre s'est « faite » par l'effort de générations successives et la désacralise.

Le prestige associé au statut de propriétaire foncier s'atténue en même temps que se développent des sources de richesses autres que le revenu de la terre et de nouveaux témoignages d'un certain « standing ». En même temps que se détruit l'équilibre du microcosme traditionnel, s'estompe l'image du fermier saluant respectueusement « le maître » ; s'il arrive encore, qu'interrogé sur la nature de sa profession, l'agriculteur du Midi réponde « je suis propriétaire », c'est par abus de langage et par tradition.

Lorsqu'un industriel parisien achète une chasse en Sologne, c'est peut être pour asseoir dignement un certain niveau de fortune — surtout si celle-ci est récente — c'est peut être aussi pour son plaisir personnel ou pour diviser les risques entre divers placements. Il fut un temps où la confusion des revenus agricoles et non agricoles devant l'impôt (le déficit de l'exploitation agricole absorbant une partie du profit d'origine extra agricole) stimulait des inves-

(7) Voir le prix des terres agricoles en 1965 - Etudes et Conjoncture, n° 1, janvier 1967, p. 166. Deux cartes des acquisitions de propriétés rurales par les étrangers y sont présentées.

Pour un échantillon de 23 départements, les acquéreurs « ne résidant pas en France au moment de la mutation » ont acheté en 1964 et 1965, 3 906 hectares pour 14 489 280 F. La différence entre les achats et les ventes effectués par cette catégorie s'est élevée pour ces deux années à 1 506 hectares en faveur des achats, soit une valeur déclarée de 2 293 360 francs. Cf MADEC (J.). — Le marché foncier des terres agricoles. Projet, n° 16, juin 1967, p. 694.

tissements fonciers et des dépenses « de prestige » dans les exploitations — parfois d'ailleurs sources de progrès agronomiques ; mais le temps des « Marie-Antoinette » au Petit Trianon » n'est plus.

Les petits propriétaires exploitants semblent avoir perdu, pour leur part, le prestige dont ils bénéficiaient autrefois, en raison de leurs bas revenus et de leurs niveaux de vie — le statut du petit fonctionnaire et du salarié étant ressenti bien souvent comme supérieur au leur.

La propriété de villégiature

On estime qu'il existera en France, en 1975, plus de 1.800.000 résidences secondaires rurales — soit autant que d'exploitations recensées en 1963.

Dans l'ensemble, ces résidences ne « consomment » pas un espace considérable. Les bâtiments abandonnés par les agriculteurs migrants et les ruraux donnent l'occasion aux citadins de s'y installer pendant les congés annuels, ou les week-end, soit en devenant propriétaire, soit en les louant. Il y a donc là une perspective de complémentarité entre l'évolution du milieu agricole et les aspirations des citadins.

La maison de maître ou le château, entouré de parcs et d'exploitations en fermage ou métayage, propriété familiale traditionnelle d'une certaine catégorie sociale, se vend désormais au profit de collectivités le plus souvent (colonies de vacances, maison de repos etc...). Cette tendance s'explique par le coût élevé de l'entretien des bâtiments et les habitudes absentéistes des propriétaires traditionnels. Par contre, autour des grandes agglomérations, se développe une auréole de « villas » entourées de parcs et de jardins, qui empiètent progressivement

sur les superficies antérieurement agricoles : ce sont les « nouvelles villégiatures » de week-end des catégories privilégiées. Certaines zones, généralement choisies en fonction du site, s'équipent progressivement en vue de la construction de résidences secondaires, parfois dans le cadre de vastes programmes (ainsi l'aménagement du littoral languedocien).

..

Dans l'ensemble, et à l'exception des résidences secondaires, l'investissement en biens immobiliers ruraux par des non-agriculteurs, répond essentiellement à des préoccupations de placement. C'est donc à ce niveau qu'il faut rechercher en premier lieu, l'explication de leurs comportements sur le marché.

Cependant, d'autres facteurs ne sont pas à négliger : en particulier, le mécanisme désuet du marché ne stimule pas les transactions. En effet, le non-agriculteur doit d'abord être informé des mises en vente. Or, l'information essentiellement locale, se fait mal à l'échelle régionale ou nationale. Il doit connaître les valeurs de négociation des biens dans la région ; il doit estimer le bien mis en vente, s'il ne veut pas s'en remettre à autrui de ce soin, ce qui l'oblige à se rendre sur place ; il doit également accepter de se rendre à l'étude notariale pour assister au cérémonial archaïque de la vente à la bougie, s'il s'agit d'une adjudication. Ce faisant, il doit s'intégrer momentanément au milieu rural, où couvent des intérêts plus ou moins avoués, où il faut détecter les astuces, les blufs, les comparses, éviter d'affronter une coalition d'agriculteurs. Enfin, il doit savoir que le fermier en place peut éventuellement faire jouer son droit de préemption, etc... En résumé, il est évidemment plus facile d'acheter une automobile !

LES AGRICULTEURS, FACE AU MARCHE FONCIER

Les agriculteurs peuvent être propriétaires de terres qu'ils n'exploitent pas ; ce n'est que lorsqu'ils en assurent directement la mise en valeur que la terre prend, pour eux, une valeur d'usage particulière.

L'accès des agriculteurs à la propriété foncière pour l'exploitation directe concerne soit des unités d'exploitations, de grande ou de petite dimensions, soit des parties d'exploitations ou des parcelles. Tantôt il s'agit d'un simple transfert de propriété d'un vendeur à un agriculteur acheteur. Tantôt il s'agit d'une vente à un fermier en place qui fait éventuellement usage de son droit de préemption (8). Parmi les agriculteurs, il faut établir une distinction entre ceux qui travaillent à plein temps

dans l'agriculture, ceux qui travaillent à temps partiel et ceux qui s'installent dans des domaines-retraite ou de subsistance : leurs objectifs sont évidemment très différents et leurs comportements, au moment de la vente, en seront très fortement influencés.

Dans l'ensemble, de 1955 à 1963, les superficies exploitées en faire-valoir direct et en métayage ont diminué (respectivement de 17 % et 39 %) tandis que celles en « modes associées » ont considérablement augmenté (29 %). Autrement dit, un certain

(8) Cf. Chap. 11 : VAYLET (J.-L.). — Le marché des immeubles ruraux en 1964 et 1965. Voir notamment le paragraphe sur l'offre et la demande.

nombre d'exploitants antérieurement en faire-valoir direct pur, ont loué des terres supplémentaires et inversement, des fermiers sont devenus propriétaires d'une partie des terres qu'ils exploient. C'est

précisément le développement des « modes associés » qui caractérise le comportement des agriculteurs, surtout dans la partie Nord-Est de la France (9).

TABLEAU 1

Unité = 1 000 hectares S.A.U.

Superficies selon les modes de faire-valoir en 1955 et en 1963	Faire-valoir direct + direction par un salarié	Fermage	Métayage	Modes associés		TOTAL
				avec propriété des bâtiments	sans propriété des bâtiments	
1963 (a)	10.029	7.744	951	10.283	3.175	32.182
1955	12.131	7.925	1.588	7.810	2.714	32.168

(a) Il s'agit d'estimations, d'après les résultats de l'enquête BS 1963.

Cependant, par des achats de faibles superficies et de faibles valeurs de négociation (mais aux prix moyens par hectare relativement élevés), certains agriculteurs s'efforcent d'agrandir leur exploitation. Il s'agit alors souvent d'ajustements parcellaires et de micro-étouffements, qui correspondent à la « pulvérisation » du marché foncier agricole : plus de 90 % du nombre total de mutations en 1965 ont été réalisées à des valeurs déclarées inférieures à 100.000 francs (tableau 2) et le montant moyen des prêts fonciers accordés cette même année par le crédit agricole n'était que de 21.400 F (il s'est élevé à près de 40.000 F en 1967).

TABLEAU 2

Répartition du montant de la valeur de négociation des mutations supérieures à 100 000 F en 1965

Valeur déclarée par mutation en 1 000 F (Echantillon de 23 départements en 1965)	% du nombre total de mutations (soit 100 = 23 606)
100 - 150	3,3
150 - 200	1,5
200 - 300	1,7
300 - 400	0,4
400 - 500	0,7
500 - 700	0,7
700 - 1 000	0,2
plus de 1 000	0,7

La compétition (10) entre les agriculteurs d'une part, entre eux et les non-agriculteurs d'autre part,

(10) MADEC (J.). — La lutte pour la possession de la terre en vue de ses usages agricoles et non agricoles - Economie Rurale, octobre-décembre 1966.

est parfois vive à propos de terres de faibles superficies. Les uns considèrent par exemple que la parcelle à vendre est un objet unique, irremplaçable, que l'on rêve d'acheter depuis des générations, qui met en cause « le prestige » que l'on peut avoir localement... ; les autres, s'ils ne sont pas agriculteurs (ou ne le sont plus) recherchent par exemple, l'insertion dans le milieu rural local et veulent y installer une résidence principale ou secondaire...

L'accès à la grande propriété foncière par achat sur le marché implique des ressources financières adéquates. Le lent cheminement de particuliers suffisamment heureux pour gravir les marches de la fortune jusqu'à pouvoir acheter un grand domaine n'est pas exclu : mais il est rare et peu d'agriculteurs y parviennent. Le schéma classique : métayer — fermier de petite puis de grande exploitation — propriétaire-exploitant, qui ménageait les transitions d'une ascension sociale progressive dans l'agriculture, ne semble plus caractériser un mouvement évolutif important. L'exemple de E. Grenadou est, comme il le reconnaît d'ailleurs lui-même, difficile à suivre (11). Autrement dit, peu d'agriculteurs disposent de ressources financières suffisantes pour accéder directement à la grande propriété. Les prêts fonciers du Crédit Agricole sont plafonnés à 150.000 F et les taux des prêts bancaires sont trop élevés, compte tenu des revenus agricoles escomptés, pour que les agriculteurs y aient recours. Aussi, la grande propriété foncière demeure-t-elle l'apanage d'une certaine catégorie sociale.

La politique des prêts fonciers est évidemment l'un des leviers déterminants du comportement des

(9) LAURENT (Cl.). — Enquêtes au 1/10^e sur les exploitations agricoles en 1963. Statistique agricole, Ministère de l'Agriculture. Série Etudes, n° 7, septembre 1965, p. 28.

(11) GRENADOU (E.), PREVOST (A.). — Paysan français. Ed. du Seuil, Paris, 1968.

agriculteurs sur le marché (12). On peut penser que de nombreux prêts de faible valeur, n'ont pour effet que d'accroître de façon trop réduite la dimension des exploitations des bénéficiaires, tandis qu'ils renforcent la compétition entre les candidats acheteurs ; cependant il n'est pas certain qu'une réduction importante des « petits prêts » entraînerait une diminution importante du prix des parcelles ou parties d'exploitation. Par contre, on peut regretter que le nombre de prêts de 150.000 F soit faible. Pour pallier les inconvénients du plafonnement officiel des prêts, les intéressés font preuve, parfois, d'une imagination et d'un esprit de sacrifice étonnants ! Ne dit-on pas qu'un ménage a transitoirement divorcé pour bénéficier de deux prêts fonciers séparés, d'un montant total proche de 300.000 F ?... Bien entendu, de tels cas demeurent exceptionnels. En réalité, l'accès à l'exploitation compétitive par le canal du marché foncier soulève des problèmes financiers considérables, auquel l'exploitant peut difficilement faire face.

**

Tout se passe comme si deux conceptions fondamentales se trouvaient en présence : l'une repose sur la pérennité du contexte traditionnel, les agri-

culteurs se comportant sur le marché sensiblement de la même manière que l'auraient fait leurs parents dans de semblables circonstances (c'est-à-dire notamment devant une offre de terres libérées par le retrait des agriculteurs âgés sans successeur agricole) ; l'autre envisage la réorganisation des structures de production, les agriculteurs s'efforçant d'adopter leurs exploitations aux exigences de l'économie concurrentielle, ce qui implique généralement un changement d'échelle des entreprises.

L'accession du fermier à la propriété de l'exploitation, éventuellement après usage de son droit de préemption, ne modifie en rien l'aptitude de celle-ci à être économiquement compétitive ; l'achat de quelques hectares supplémentaires par un exploitant ne suffit pas à apporter un changement d'échelle de l'entreprise. La transformation des structures ne peut se satisfaire d'une médiocrité généralisée à base de micro-étoffements. Les S.A.F.E.R. cependant tentent de renforcer des « exploitations-pôles » susceptibles d'accéder aux conditions de viabilité économique par des agrandissements successifs (13) mais se heurtent très vite à des obstacles financiers : la politique des structures doit être dotée de nouveaux moyens.

CONCLUSION

Il existe un contraste frappant entre la permanence de certaines attitudes vis-à-vis de l'investissement foncier et l'évolution du contexte socio-économique. Dans quelles mesures ces attitudes n'expriment-elles pas davantage la nostalgie d'un ordre ancien des choses ou l'héritage de schémas de pensée d'autrefois que le sentiment d'une réalité présente et vécue, conforme au contexte de la civilisation actuelle ?

Les « comportements » reflètent davantage la pression des réalités présentes. Ils sont ici conditionnés par un réseau de textes législatifs qui délimitent le domaine de l'action permise, par des disponibilités en moyens, par des choix qui exigent l'engagement direct et non par une simple « opinion » générale. Les comportements sont parfois en contradiction avec les idéaux ou aspirations professées par les intéressés. Il arrive ainsi qu'un jeune agriculteur, déclarant sa préférence pour le fermage qui ne l'obligerait pas à figer ses disponibilités financières en terres, soit conduit à acheter ces mêmes terres pour les exploiter, en raison de la compétition locale pour l'usage du sol.

La thèse favorable à l'accession des agriculteurs à la propriété foncière l'emporte actuellement ; mais

la politique correspondante a été définie dans une optique de relative stabilité des structures de production. Désormais, l'un des problèmes essentiels est de faciliter le passage d'une agriculture artisanale à une agriculture d'entreprises compétitives, privées ou coopératives. Le volant de terres disponibles sur le marché ne peut suffire à conduire dans des délais acceptables et indépendamment des problèmes financiers posés aux agriculteurs acquéreurs, une réorganisation structurelle satisfaisante. Les S.A.F.E.R. compte tenu de leur expérience en ont parfaitement pris conscience et leur Fédération Nationale a proposé que des mesures complémentaires soient prises, notamment en matière de fermage (14). Il ne s'agit pas seulement d'inciter les non-agriculteurs à acheter des terres pour les louer, mais d'organiser l'affectation de ces terres en vue d'obtenir des entreprises compétitives. Cela implique notamment la dépersonnalisation de la propriété foncière (15), c'est-à-dire l'application dans l'agriculture du régime des actions ou des obligations, bien connues dans d'autres secteurs. Si les non-agriculteurs propriétaires fonciers, considèrent la terre surtout comme un placement, il faut exploiter à fonds cette tendance.

(14) Fédération Nationale des S.A.F.E.R. — Compte rendu de l'Assemblée générale du 26 juin 1968.

(15) Qu'il ne faut pas confondre avec la « dépersonnalisation dans l'utilisation de la terre ». Notons à ce sujet les expériences tentées en U.R.S.S. depuis 1966, pour lutter contre cette « dépersonnalisation ».

(12) Voir notamment le décret du 15 juillet 1965 qui régit les conditions d'octroi de prêts fonciers du Crédit agricole.

(13) MADEC (J.). — Réflexion sur l'expérience des S.A.F.E.R. - Economie Rurale, n° 65, juillet-septembre 1965, p. 85.

Bibliographie sommaire

- RULLIERE (G.). — Rente foncière et revenus - Economie rurale n° 65, juillet-septembre 1965.
- VAISSIERE (J. de). — Réflexions sur une politique des structures d'exploitations agricoles en France - Revue Française de l'Agriculture, Ministère de l'Agriculture, n° 16, printemps 1966.
- RAINAUT (P.). — L'agriculture et l'extension du monde urbain - Revue Française de l'Agriculture, Ministère de l'Agriculture, n° 16, printemps 1967.
- MADEC (J.). — Le marché foncier des terres agricoles. Projet, n° 16, juin 1967.
- GEORGES (P.). — Précis de géographie urbaine. P.U.F. 1961.
- GREINER (P.). — Le prix des terres agricoles en 1966. Etudes et conjoncture, n° 2, février 1968.
- A.N.M.E.R. — Service Technique. Analyse du marché foncier dans 35 départements. A.N.M.E.R., 1967.
- ROBIN (F.). — La propriété et l'équipement. XXII^e Congrès de la propriété agricole. 19 mai 1967.
- BUCHOU (H.). — Adaptation des structures des entreprises agricoles françaises au Marché Commun et les problèmes sociaux qui en découlent. Rapport du Conseil Economique et social. J.O. du 13 janvier 1968.