



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.

L'évolution du prix de la terre et de la répartition de la propriété foncière agricole

André Brun

Citer ce document / Cite this document :

Brun André. L'évolution du prix de la terre et de la répartition de la propriété foncière agricole. In: Économie rurale. N°95, 1973.
pp. 3-22;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1973.1132>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1973_num_95_1_1132

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Résumé

Comment peut être utilisée la théorie de la rente foncière dans des économies où la hausse continue du prix de la terre agricole est, depuis vingt ou vingt-cinq ans, sans commune mesure avec celle des revenus agricoles ?

La synthèse apportée par Herdt et Cochrane pour le cas des Etats-Unis, est brièvement rappelée. Ensuite sont passés en revue les arguments habituellement invoqués pour expliquer cette divergence entre revenu agricole et prix des terres. Ces arguments sont classés en trois groupes. Les premiers tiennent aux conditions de la production agricole ; les seconds résultent du développement des infrastructures urbaines industrielles et touristiques ; les derniers expriment une préférence à détenir des actifs fonciers, en période de changement rapide.

L'auteur a étudié l'évolution de la répartition de la propriété foncière agricole ; une approche indirecte a été effectuée par l'intermédiaire des statistiques relatives aux surfaces affermées. L'évolution perçue est interprétée en se référant à trois types d'effets : un effet structurel traduisant le processus d'héritage du patrimoine foncier des agriculteurs, un effet de concurrence entre agriculteurs, et un effet urbain.

L'auteur souligne l'inégale répartition des transferts d'épargne du secteur agricole vers les autres secteurs, s'effectuant par le moyen du marché de la terre.

Abstract

The first part of the paper asks the question of the use of the land rent theory in economies where the price of agricultural land has been increasing for more than twenty years at a rate much higher than the agricultural income. After mentioning the synthesis brought by Herdt and Cochrane for the United States' situation, the author classifies the most frequent arguments, called for to explain this divergence between agricultural income and land price, into three groups : those resulting from agricultural production conditions ; those coming from the development of urban, industrial and touristic infrastructures ; and thirdly those expressing a land assets preference in a period of rapid change.

The second part presents a study on the evolution of agricultural land ownership distribution. It is an indirect approach made through statistics on tenanted areas. Thus perceived, the evolution is interpreted by reference to three types of effects : a structural effect referring to farmers' property inheritance ; a farmers' competition effect and an urban effect.

The author concludes by emphasizing the inequality of the distribution of savings' transfers from the agricultural sector to the others made by the way of the land market.



L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA TERRE ET DE LA RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AGRICOLE

par André BRUN

Maitre de recherches à l'INRA

Comment peut être utilisée la théorie de la rente foncière dans des économies où la hausse continue du prix de la terre agricole est, depuis vingt ou vingt-cinq ans, sans commune mesure avec celle des revenus agricoles ?

La synthèse apportée par Herdt et Cochrane pour le cas des Etats-Unis, est brièvement rappelée. Ensuite sont passés en revue les arguments habituellement invoqués pour expliquer cette divergence entre revenu agricole et prix des terres. Ces arguments sont classés en trois groupes. Les premiers tiennent aux conditions de la production agricole ; les seconds résultent du développement des infrastructures urbaines industrielles et touristiques ; les derniers expriment une préférence à détenir des actifs fonciers, en période de changement rapide.

L'auteur a étudié l'évolution de la répartition de la propriété foncière agricole ; une approche indirecte a été effectuée par l'intermédiaire des statistiques relatives aux surfaces affermées. L'évolution perçue est interprétée en se référant à trois types d'effets : un effet structurel traduisant le processus d'héritage du patrimoine foncier des agriculteurs, un effet de concurrence entre agriculteurs, et un effet urbain.

L'auteur souligne l'inégale répartition des transferts d'épargne du secteur agricole vers les autres secteurs, s'effectuant par le moyen du marché de la terre.

The Evolution of Agricultural Land Prices and Ownership

The first part of the paper asks the question of the use of the land rent theory in economies where the price of agricultural land has been increasing for more than twenty years at a rate much higher than the agricultural income. After mentioning the synthesis brought by Herdt and Cochrane for the United States' situation, the author classifies the most frequent arguments, called for to explain this divergence between agricultural income and land price, into three groups : those resulting from agricultural production conditions ; those coming from the development of urban, industrial and touristic infrastructures ; and thirdly those expressing a land assets preference in a period of rapid change.

The second part presents a study on the evolution of agricultural land ownership distribution. It is an indirect approach made through statistics on tenanted areas. Thus perceived, the evolution is interpreted by reference to three types of effects : a structural effect referring to farmers' property inheritance ; a farmers' competition effect and an urban effect.

The author concludes by emphasizing the inequality of the distribution of savings' transfers from the agricultural sector to the others made by the way of the land market.

Pour étudier l'évolution dans le temps de la propriété foncière des agriculteurs, en France et dans quelques pays, il a paru nécessaire de la situer par rapport aux mouvements de longue période relatifs au prix de

la terre. Ces deux phénomènes ne sont pourtant pas réductibles l'un à l'autre dans le cadre d'une théorie unifiée. Simplement, ils constituent deux aspects complémentaires d'une même réalité.

I — RENTE FONCIERE ET CROISSANCE ECONOMIQUE

Dans les économies à faible croissance, pré-industrielles, les économistes se sont longuement interrogés sur la signification et le rôle de la propriété foncière. Le concept central de rente foncière, perfectionné et généralisé au cours du XIX^e siècle, a permis de définir la signification économique de l'appropriation du sol, et son intégration dans l'ensemble des échanges économiques. Bien que des difficultés sérieuses soient apparues à propos de la rente dite absolue, les économistes ont bâti une théorie du prix de la rente que Colin Clark qualifiait récemment de pleinement satisfaisant (1). Les marchés des produits et des facteurs autres que la terre et le travail, le niveau des substances (ou le prix du travail), et les fonctions de production disponibles en agriculture, reflets des techniques, des structures et des conditions naturelles, définissaient succinctement la rente foncière théorique.

Le prélèvement effectif opéré par les propriétaires n'était différent de cette rente que provisoirement, les ajustements exigeant du temps dans la mesure où existaient des contrats pluriannuels ou plus généralement, des contraintes spécifiques localisées dans le temps et dans l'espace. De même, le lien entre rente foncière et prix de la terre semblait ne pas poser de problème, le taux de capitalisation étant dirigé par le taux d'intérêt à long terme.

Les informations que l'on a sur les conséquences de la crise agricole de la fin du XIX^e siècle, et plus généralement sur les mouvements du prix des terres et des revenus agricoles (2), semblent confirmer l'étroitesse des liens de causalité précédents. A structures et techniques données, les variations du revenu agricole se

répercutent sur le niveau de la rente et le prix de la propriété. Les distorsions restent dans des limites telles que la valeur de l'explication n'est pas remise en cause. Cette construction Ricardienne, complétée par les marginalistes et les néoclassiques, semble, à première vue, avoir un pouvoir explicatif utilisable jusque vers le milieu du XX^e siècle. C'est-à-dire que sans modifier la théorie et en n'introduisant pas d'autres facteurs explicatifs que ceux qu'elle contient implicitement, tels la fiscalité, la réglementation du fermage ou les coûts d'entretien, le prix de la terre est en quelque sorte prévisible. C'est le règne des experts fonciers dont le travail, certes délicat, obéit à des règles bien établies (pour la France, le livre de Pierre Caziot, ancien Ministre de l'Agriculture, en témoigne) (3).

Certes, tout ne se passe pas comme l'avait envisagé les économistes. Si les relations de causalité sont bien conformes aux hypothèses, les prévisions relatives à la place de l'agriculture dans l'économie, au niveau réalisé de la rente foncière, se sont avérées caduques. Ainsi, Malthus et, moins nettement, Ricardo, entraîné par son collègue, puis plus tard Walras, n'envisagent pas que la rente foncière puisse baisser. Les premiers, manquant d'imagination et de confiance ont sous-estimé le progrès technique ; le second a sous-estimé la hausse du prix du travail dans une société « progressive », utilisant de plus en plus de capital, il a ignoré la crise agricole qui se développait sous ses yeux ; mais cela n'enlève rien à la validité de la théorie de la rente.

Le célèbre article de Schultz (4) en 1951, n'est pas une remise en cause de cette théorie, mais la constatation de la place déclinante de l'agriculture, et donc de la terre, comme facteur de production agricole dans une société en croissance. Comment l'agriculture dont l'importance relative diminue et les marchés sont limités, pourrait-elle valoriser de manière croissante une ressource non produite dont l'offre globale est constante et la productivité croissante (donc la rareté relative en baisse) ? En effet, bien qu'il soit difficile de s'appuyer sur des séries chiffrées très précises, le prix de la terre s'est abaissé relativement aux U.S.A. comme en France dans la période qui a précédé la seconde guerre mondiale. Et si l'on parle en terme de revenu, il est clair que, d'une part, le revenu de la propriété recule au profit des revenus de l'exploitation et, d'autre part, le revenu agricole constitue une fraction décroissante du revenu national (5).

(1) Colin CLARK. — *The value of agricultural land* - Journal of agricultural economics - 20, (1), janv. 1969.

(2) DUMANT (M.). — *Ce que vaut la terre en France*. Paris, Hachette, 1962.

(3) CAZIOT (P.). — *La valeur de la terre en France* - Expertises rurales et forestières - 3^{me} éd. Paris, Librairie Baillière et Fils, 1952.

(4) SCHULTZ (J.W.). — *The declining economic importance of agricultural land*, in *Economic Journal*, 1951.

Cf. aussi PRICE (O.T.W.). — *The economic significance of land as a factor of production with particular reference to agricultural land*, in *The farm economist* - Vol. VII, 1952 - 54.

(5) LATIL (M.). — *L'évolution du revenu agricole* - Paris, PUF, 1956.

Depuis 1950, le progrès technique s'est très largement diffusé en agriculture ; le taux de croissance de l'économie est passé à un nouveau rythme (6). Pour certains produits, apparaissent des excédents qui ne semblent pas seulement conjoncturels. Tous ces éléments n'auraient-ils pas dû, sur la base des raisonnements de Schultz, aboutir au renforcement des tendances constatées depuis le début du siècle : abaissement de la rente foncière et du prix de la terre ? On sait qu'il en a été autrement non seulement en France, mais dans la plupart des pays industrialisés où le marché reste un régulateur essentiel de l'économie.

Le retournement de la tendance à long terme

Aux alentours de la deuxième guerre mondiale, la propriété foncière apparaît comme un élément de la fortune nationale réduit par rapport à ce qu'il était quelques décennies plus tôt. Le poids de la classe des propriétaires fonciers est plus faible que jamais. Vers la même époque (plus tôt en Angleterre), de nombreux pays européens ont adopté une réglementation des fermages favorable aux fermiers, transférant à ceux-ci

des droits constitutifs de la rente foncière, qui ont parfois donné naissance à un marché (pas de porte) (7).

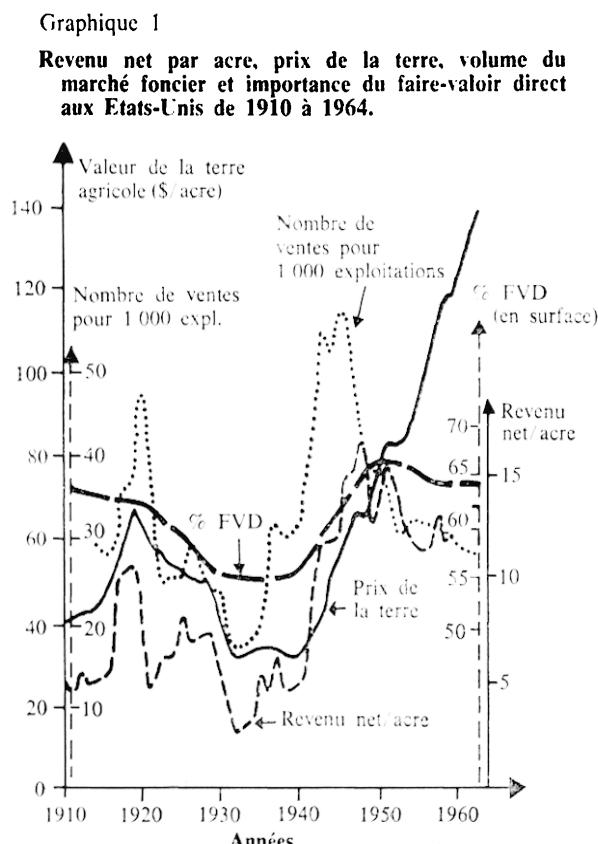
Si théoriquement, le prix de la terre reflète toujours la capitalisation de la rente, ses relations avec les fermages pratiqués ont peu d'intérêt dans la mesure où le prix des fermages n'est plus un prix de marché ; ses relations avec le revenu par unité de surface sont aussi troublées du fait de la propagation de l'innovation, des interventions de l'Etat en matière de prix agricoles, de la concurrence nouvelle entre usage agricole et usage non agricole. Quant au taux de capitalisation, il incorpore les anticipations des acheteurs et peut traduire une préférence à détenir des actifs fonciers qui varie selon la conjoncture et dont la théorie ne rend pas compte de manière satisfaisante. L'installation plus ou moins tardive et chaotique des diverses économies dans un régime d'inflation rampante, complique aussi le problème. On en vient à se demander si la « théorie satisfaisante » est de quelque utilité pratique pour l'homme d'action.

Mais plutôt que de nous complaire dans des affirmations ou des interrogations générales, examinons rapidement trois situations.

AUX ETATS-UNIS

La situation se caractérise par la faible densité de population, la modicité relative du prix de la terre et le caractère extensif de la production agricole. De plus, les fermages sont libres. Pourtant, à partir de 1950 le prix de la terre ne suit plus, comme dans le passé, les revenus nets par acre. Cette dissociation apparaît nouvelle et totale ; le prix de la terre double en un peu plus de dix ans, alors que les revenus nets par acre diminuent sensiblement pendant la même période. On constate aussi une divergence nouvelle entre l'évolution du prix de la terre et celle du volume du marché foncier. Ces deux grandeurs variaient parallèlement dans le passé ; depuis 1950, la hausse du prix de la terre s'accompagne d'une baisse du volume échangé (cf. graphique 1).

Dans un modèle brillant, Cochrane et Herdt (8) ont tenté de rendre compte de cette évolution en incorporant aux explications classiques des faits nouveaux, à savoir : la disponibilité de progrès technique avec rendement d'échelle non décroissant, le maintien artificiel des prix à un niveau constant et garanti à l'avance par



Sources : — HEROT et COCHRANE, op. cit. — MOYER (D.D.) et Al. : Land tenure in the United States, development and status. Ag. Inf. Bull. n° 338, 1969.

(6) CARRE (J.J.), DUBOIS (D.), MALINVAUD (E.). — *La croissance française : un essai d'analyse économique causale de l'après-guerre* - Paris, Seuil, 1972.

(7) BARTHELEMY (D.) et CAVAILHES (J.). — *Les soutes en France entre 1963 et 1967. Rente foncière et mode de faire-valoir* - Dijon, INRA - Economie et sociologie rurales. Document de recherche n° 2, mai 1972.

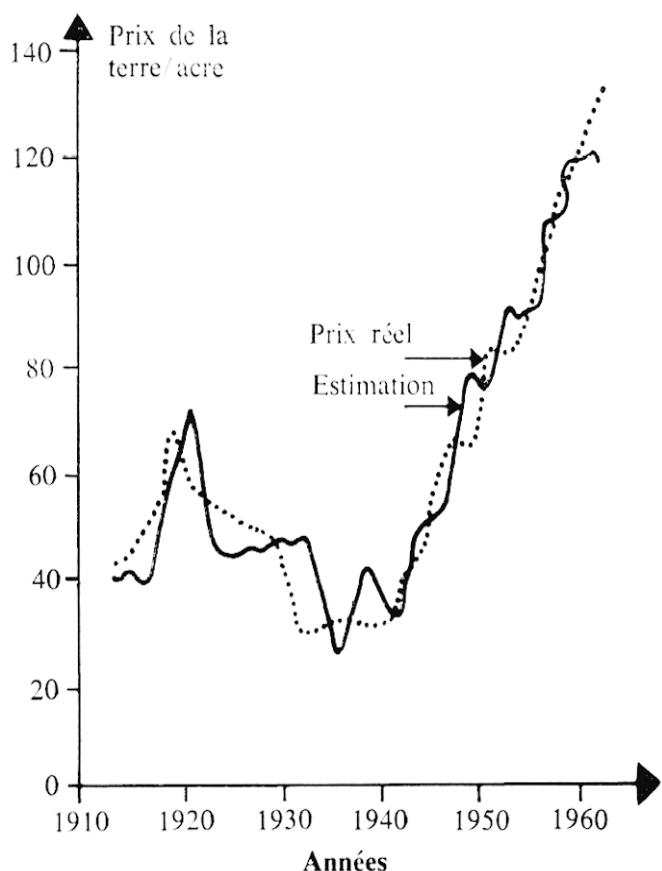
BOINON (J.P.). — *Principales fonctions économiques et sociales du statut du fermage* - Document de travail - Dijon, INRA - Economie et sociologie rurales, juin 1971.

(8) HERDT (R.W.) et COCHRANE (W.W.). — *Farm land prices and farm technological advance*, in *Journal of farm economics*, mai 1968.

l'Etat. Dans ces conditions, il est théoriquement raisonnable de penser que les agriculteurs vont se porter acquéreurs de terre en espérant un revenu par acre croissant, alors que, du fait de la concurrence sur le marché foncier, ils n'atteindront jamais ce revenu. Le supplément de revenu produit par les gains de productivité à prix constant est transféré aux vendeurs de terre. Parallèlement, un modèle empirique est construit qui s'ajuste correctement aux séries chronologiques du prix de la terre, du revenu par acre et même du volume des terres négociées sur le marché foncier

Graphique 2

**Prix réel et estimé de la terre aux Etats-Unis
(modèle Herdt et Cochrone)**



(cf. graphique 2). Ainsi, en restant dans le cadre strict de la production agricole et de la théorie classique, les faits nouveaux semblent expliqués. L'alliance du progrès technique et du soutien des prix suffit à provoquer la tendance à la hausse de la rente foncière, sans que pour autant, les revenus nets par unité de surface s'accroissent. Parallèlement, le volume du marché diminue.

(9) Colin CLARK, op. cit.

(10) PETERS (G.H.). — *Recent trends in farm real estate values in England and Wales*, in *The farm economist*, XI, 2, 1966.

EN GRANDE-BRETAGNE

La hausse du prix des terres apparaît aberrante au regard des théoriciens. Colin Clark écrit en 1969 : « Pendant les années 60, les prix de la terre ont monté à un niveau extravagant en comparaison de la capitalisation des rentes économiques ; nous ne devons pas nous attendre à ce que cela dure » (9), G.H. Peters, de son côté, conclut d'un examen attentif des variations du prix de la terre (10) que jusqu'en 1958, celles-ci sont assez conformes aux hypothèses de la théorie néoclassique. Au contraire depuis cette date le comportement du marché foncier, qu'il qualifie de dramatique, semble imprévisible bien qu'une série d'arguments puisse être invoquée pour l'expliquer a posteriori.

EN FRANCE

Depuis l'étude rétrospective de P. Greiner, les faits sont bien établis : « Le coefficient valeur globale de la terre/valeur ajoutée brute est passé durant la période d'environ 2,65 en 1950 à 5,40 en 1969. Ce doublement montre assez le poids pris par le capital foncier dans l'agriculture, au moins sur le plan financier » (11). Ainsi, le déclin de l'importance économique de la terre agricole, analysé et expliqué par Schultz, reçoit en France comme dans les pays précédents, un démenti qui ne peut être expliqué par des phénomènes conjoncturels. L'examen des évolutions par région montre bien d'ailleurs qu'il s'agit d'un phénomène très général concernant l'ensemble du territoire. La carte du prix des terres est fort peu modifiée pendant ces dernières décennies.

Des arguments mais non une théorie

Le nombre d'arguments invoqués pour expliquer cette situation apparemment paradoxale est très grand; on peut toutefois les classer en trois groupes.

a) Le premier rassemble les éléments qui tiennent à l'association de deux caractéristiques des économies occidentales d'après-guerre ; l'existence de réserves de productivité considérables en agriculture et la faible mobilité des agriculteurs en place.

La baisse relative des prix agricoles liée, pour une part au moins, à l'existence de gains de productivité potentiels, obligent les exploitants à se livrer, pour s'agrandir, à une concurrence d'autant plus acharnée qu'ils sont plus nombreux et moins enclins à la mobilité. Si l'on s'en tient au seul comportement économique décrit par la théorie, le prix de la terre pourrait atteindre dans les cas d'agrandissement le montant

(11) GREINER (P.). — *Le prix des terres agricoles en France depuis 1950*. Statist. agric. suppl. « série études » (79), juin 1971.

MB/i, où MB est la marge brute obtenue sur les hectares supplémentaires, et i le taux d'intérêt des prêts consentis. Dans ces achats d'agrandissement, ce n'est plus le revenu qui est capitalisé, mais la marge brute (les frais fixes sont supportés par les surfaces déjà exploitées). De plus, les bonifications d'intérêt consenties aux agriculteurs contribuent à éléver la valeur du rapport précédent.

Mais faut-il s'en tenir à cette théorie de la capitalisation ? Le rapport précédent mesure en fait le volume de l'emprunt maximum que l'agriculteur est capable de supporter en l'absence de réserves préalables ; mais rien n'empêche l'agriculteur de prélever sur son épargne un supplément venant s'ajouter au prix précédent. Pour préserver son statut, il est souvent prêt à faire des avances qui ne seront pas rémunérées par la production. En restant dans la seule sphère de l'agriculture, on peut ainsi expliquer les prix de la terre dépassant la « valeur de rendement ».

Ces arguments sont présents dans le raisonnement de Claude Servolin quand il écrit : « Aujourd'hui, encore, on peut dire que ce sont les petits producteurs recherchant la sécurité par la propriété, qui déterminent le prix des terres » (12).

b) Les usages non agricoles du sol s'accroissent du fait de l'urbanisation, du développement des moyens de communications et du tourisme. Bien que la somme des espaces nécessaires pour satisfaire ces besoins même à long terme soient minimes, du moins en France ou en Angleterre (13), comparée à la somme des espaces disponibles pour l'agriculture, leur effet peut être important du fait de l'incertitude des lieux qui seront effectivement utilisés dans le futur. En l'absence de plan ou de zonage impératif, l'ensemble des terrains susceptibles de satisfaire ces besoins sera, par anticipation, affecté par cette demande potentielle (14). Ainsi vendeurs comme acheteurs, dans de très larges périmètres, tiennent compte des valorisations potentielles futures. A cela s'ajoute un effet de chaîne ; les propriétaires évincés reportent sur des zones agricoles moins soumises à la pression urbaine une demande nouvelle assortie d'un financement urbain. A titre d'illustration, notons qu'en 1968, en France, le prix moyen des terres agricoles de plus de un hectare ven-

(12) SERVOLIN (C.). — *Aspects économiques de l'absorption de l'agriculture dans le mode de production capitaliste*. Paris - INRA, Econ. et soc. rur., 1972 - (ronéo).

(13) PETERS (G.H.). — *Land use planning in Britain*, in *A year's purchase* - n° 14 - 1962, Cambridge, Dept of estate management.

(14) A contrario, on peut citer le cas de la Belgique, en 1968, où les lois portant création de zones agricole et non agricole, a eu pour effet un abaissement très net du prix de la terre agricole.

(15) SCAFR - CNASEA - *Le marché des terres agricoles en 1968*.

(16) GUIGOU (J.L.). — *Analyse économique des différents modes d'occupation de l'espace* - Document de travail, CETEM - CORDES, avril 1972.

(17) Cf. OCDE - *Le capital dans l'agriculture et son financement* - Vol. I, Rapport général - Paris, 1970.

dues en zone de peuplement industriel et urbain, dépassait de 24 % le prix moyen du marché total des fonds de plus de un hectare dans 66 départements (15).

c) La terre comme valeur refuge est souvent invoquée aussi (Greiner, Peters), mais il ne peut s'agir là que d'une explication secondaire, la causalité étant en dernière instance de sens opposé : il apparaît en effet hasardeux d'expliquer la hausse d'un prix par la seule confiance qu'il inspire. Cependant un certain crédit peut être accordé à cet argument comme explication première, quand il s'agit de la terre en période d'inflation. Cela implique la reconnaissance d'un sentiment populaire agrarianiste. La possession de la terre inspire, pour des raisons explicitées plus souvent par des romanciers que par des économistes, un sentiment de sécurité devant les fragiles constructions de l'homme, et particulièrement en période de changement rapide et de dépréciation monétaire.

Par contre, en tant qu'explication secondaire, cet argument n'est pas contestable. La confiance accordée au placement terre, fondée sur un accroissement de sa valeur d'usage, constitue alors un puissant facteur de hausse.

**

Ces explications ne constituent pas une théorie bien articulée. La manière dont se combinent ces influences est variée et échappe à toute prévision. Guigou cite le cas du CERAU qui aurait obtenu de très bonnes corrélations entre le prix du sol et 270 variables indépendantes ! Il poursuit en disant : « L'analyse de l'économie de l'espace n'a pas pour autant progressé » (16).

Nous retenons pourtant de cette analyse succincte la très grande convergence des faits : l'augmentation du prix relatif de la terre agricole est très générale et très rapide depuis 1950 dans la plupart des pays occidentaux (17). Depuis les années 50, le rythme de croissance est plus élevé et de ce fait plus rapide est la réduction de la place de l'agriculture dans l'activité économique. Cette croissance s'accompagne partout d'une hausse de productivité dans les secteurs agricoles et d'un rythme d'urbanisation sans précédent. Durant cette période également l'inflation continue se généralise. Faut-il voir dans les postulats de Walras relatifs à la plus-value sans cesse croissante de la rente foncière dans les « sociétés progressives », une intuition qui se trouve, un demi-siècle plus tard confirmée ?

Quoi qu'il en soit, les généralités qui précèdent peuvent difficilement être opérationnelles ; une autre question se pose alors : comment et pourquoi le patrimoine foncier des agriculteurs varie-t-il ? L'accent est mis ici non plus sur les prix, mais sur le volume des transferts fonciers et la participation des agriculteurs à ces mouvements de la propriété foncière.

II — MOUVEMENTS DE LA PROPRIETE FONCIERE AGRICOLE DEPUIS LA DEUXIEME GUERRE MONDIALE⁽¹⁸⁾

L'objectif est de saisir concrètement le comportement des agriculteurs à l'égard du facteur terre, mais il est impossible d'observer le marché foncier sur une période suffisamment longue pour comprendre les importants mouvements de prix que nous venons d'évoquer. Un travail systématique d'observation des modes de faire-valoir a été effectué, rassemblant les données disponibles au niveau de chaque département français et pour quelques pays étrangers. Ce travail a permis de saisir les variations du stock de propriété foncière du secteur agricole. Ces variations sont en effet un solde entre deux mouvements de sens opposé. Un mouvement de désappropriation s'effectue par voie d'héritage, il est lié essentiellement à l'importance du stock initial et, secondairement, à l'intensité de l'exode agricole des jeunes dans le passé récent. Un mouvement d'appropriation de la terre par les agriculteurs s'effectue par le jeu du marché foncier.

L'étude de ces mouvements depuis une vingtaine d'années permet d'apporter des indications sur les volumes des transferts de propriété et par conséquent sur la signification économique du prix de la terre. En observant ainsi, sur une longue période, les transferts de propriété entre le secteur agricole et les autres secteurs, nous ne prétendons pas répondre directement aux questions posées dans la première partie. Certes, il existe un lien d'interdépendance entre l'évolution du prix de la terre et le fonctionnement du marché foncier, mais nous ne pouvons, dans l'état actuel de la réflexion et de l'information, faire mieux que de juxtaposer les deux approches.

Au seul niveau national, les variations du stock de propriété du secteur apparaît de faible ampleur et, de ce fait, peu susceptible d'interprétation. Le maintien de ce patrimoine au cours du temps a exigé d'importantes sorties de capitaux du secteur agricole, puisque le mouvement de désappropriation est compensé par les achats nets du secteur. Or, ce mouvement de désappropriation a été accentué du fait de l'exode agri-

cole des jeunes, qui s'est poursuivi et accru après la guerre. Chaque année, au moins depuis 1963, la propriété de plusieurs centaines de milliers d'hectares ont quitté sans contrepartie le secteur ; parallèlement, des surfaces au moins équivalentes étaient rachetées par les agriculteurs. Ce processus de transfert d'épargne du secteur agricole aux autres secteurs est certes connu ; il a atteint des niveaux de plus en plus élevés au fur et à mesure de la contraction du nombre d'agriculteurs. Nous avons établi que ce transfert pour l'année 1965 est très vraisemblablement supérieur à 2 milliards de francs. Mais le processus n'est pas homogène, atteignant inégalement les différentes régions et les différentes exploitations. La déconcentration des variations du stock de propriété foncière du secteur agricole suivant les départements fait, en effet, apparaître des variations notables ; leur étude permet de mettre en évidence trois types d'effets.

a) L'effet structurel

L'effet structurel désigne la tendance au développement du fermage résultant, toutes choses égales par ailleurs, du mouvement de désappropriation ci-dessus mentionné. La reconnaissance de ce fait faisait écrire à Taylor : « si les acquisitions de terre par les agriculteurs cessaient pendant une génération, tous les exploitants deviendraient fermiers » (19). Cet effet est d'autant plus marqué que le stock initial de propriété est plus important. C'est donc dans la moitié sud de la France et dans l'Est qu'il doit être le plus marqué. En Allemagne aussi, et dans les pays nordiques où la terre agricole appartient aux agriculteurs, cette tendance devait se faire sentir fortement. De plus, cet effet est lié à l'exode agricole avec un certain décalage dans le temps. Le mouvement de désappropriation n'a en effet lieu en moyenne que 10 à 15 ans après celui de l'exode agricole qui le provoque. C'est pourquoi on peut s'attendre à ce que cet effet poussant au fermage se fasse sentir en France, surtout après 1955. Il se fera aussi sentir davantage ou plus tôt dans les régions où la main-d'œuvre agricole a été drainée par l'industrie plus intensément ou plus tôt.

(18) Les raisonnements et les résultats qui apparaissent dans cette partie sont développés, commentés, critiqués dans la publication complète consacrée à ce travail :

SCEES - INRA - *Les agriculteurs et la propriété foncière - Les modes de faire-valoir* - Statist. Agric. suppl., « série Etude », (93).

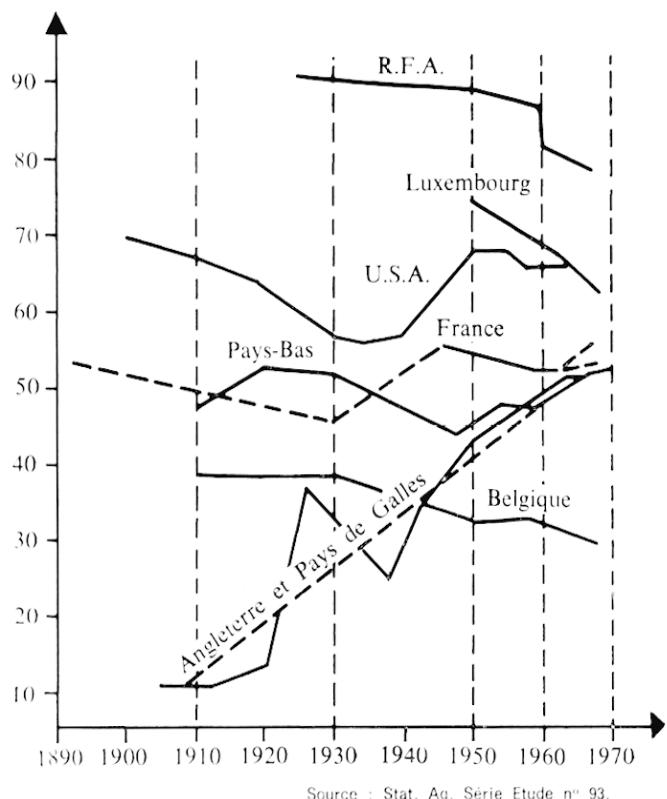
(19) TAYLOR (H.C.). — *Tenancy and farm ownership* - Thèse résumée dans « The story of agricultural economics in the United States - 1840-1932 », du même auteur, Iowa State College Press, 1952, pp. 771 et sq.

Bien que cet effet se combine avec d'autres influences, quelques faits appuient ces hypothèses. Ainsi, il existe une corrélation entre l'extension du fermage entre 1963 et 1967, et un indice construit pour rendre compte de l'importance du mouvement de désappropriation à partir des perspectives de libération de terres, auparavant en faire-valoir direct.

Cette corrélation, qui n'a pu être calculée que sur les 21 régions de programme, apparaît significative ($R = 0,51$). Ce fait traduit l'extension d'un type de fermage nouveau au détriment d'un type de fermage ancien, rencontré surtout dans le Bassin Parisien et l'Ouest. D'une manière générale, on peut dire que le fermage s'étend surtout entre 1963 et 1967, dans des régions où il est minoritaire ; il s'agit là d'un fermage consenti par les héritiers d'agriculteurs sans successeurs

Graphique 3

Evolution du faire-valoir direct dans quelques pays



(fermage entre voisins) ou entre héritiers (fermage familial). Ainsi se développe une nouvelle catégorie de bailleurs : nous l'appelons, faute de mieux, « bailleurs d'occasion », héritiers de la propriété paysanne dont le comportement économique mériterait une attention particulière (20). Parallèlement, le fermage se réduit

(20) Des travaux sont en cours sur l'existence et la signification de ces fermages entre proches dans la région du Chatillonnais, sous la direction de D. Barthélémy, assistant INRA, Dijon.

dans les régions où il était largement répandu depuis longtemps, mettant en jeu des bailleurs dont le comportement semble différent des « bailleurs d'occasion » précédents.

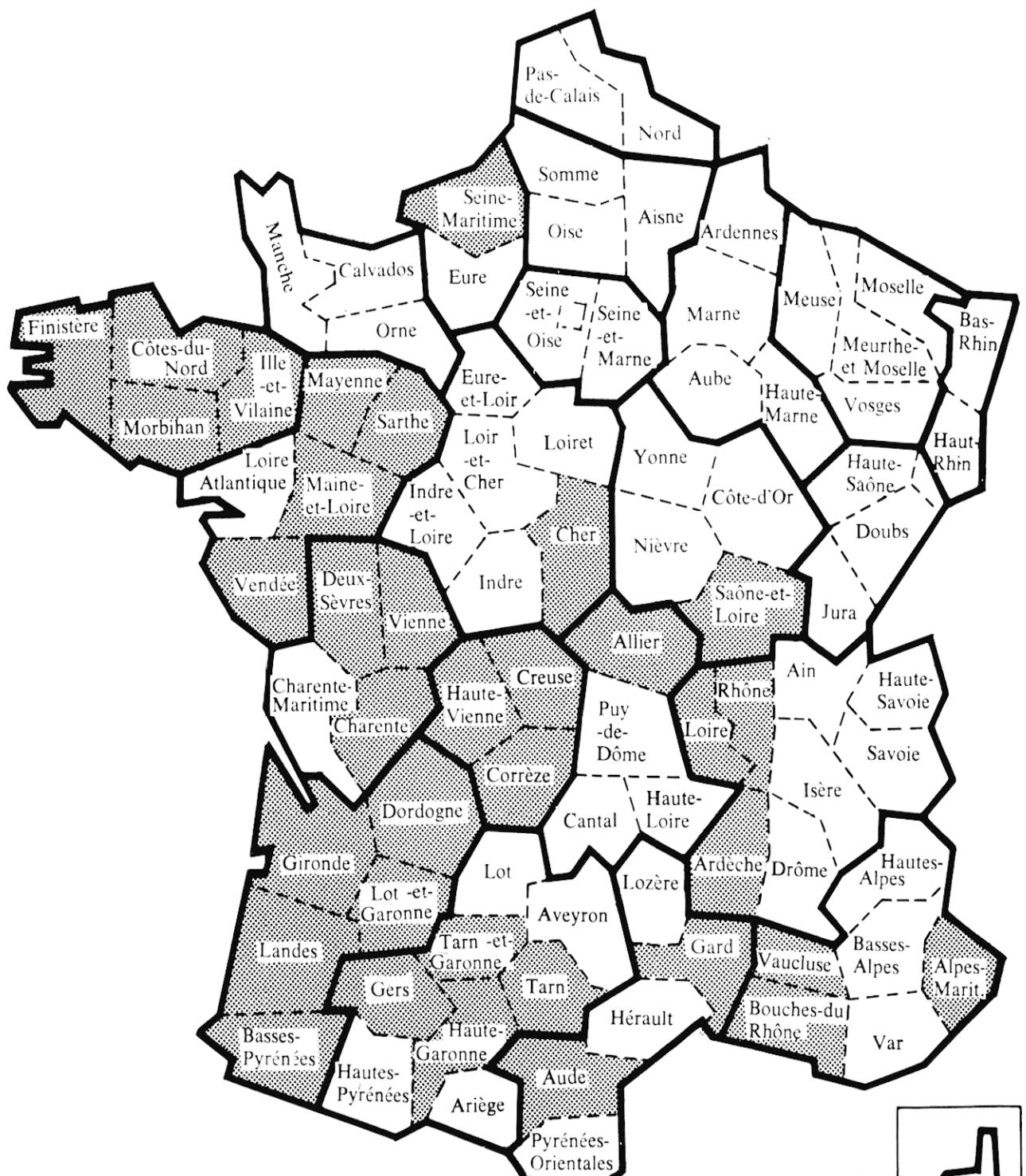
Ainsi sous l'influence de nombreux facteurs, dont notamment cet effet structurel, on assiste à une certaine convergence des évolutions des modes de faire-valoir.

Ce point peut être aussi illustré par l'examen des évolutions du patrimoine foncier du secteur agricole dans divers pays. Le graphique 3 montre la proportion des terres cultivées en faire-valoir direct et son évolution dans le temps, pour sept pays. On constate, au moins depuis 1950, qu'il y a effectivement convergence des évolutions. Dans les trois pays où le faire-valoir direct est le plus développé, celui-ci diminue (République Fédérale Allemande, Luxembourg, Etats-Unis) ; dans les pays où le faire-valoir direct était le moins développé, celui-ci progresse (Pays-Bas, Angleterre, France). Seule la Belgique fait exception : le fermage, déjà largement majoritaire, s'est étendu assez régulièrement pour atteindre plus de 70 % des surfaces en 1970. L'explication de cette exception ne relève pas de l'effet structurel mais de l'effet urbain dont il sera question plus loin, et qui, comme on peut le penser, est très important en Belgique. Toutefois, si la distinction était faite entre les Ardennes et les Flandres, on retrouverait cette tendance à la convergence. De plus, la tendance marquée à la baisse du prix de la terre observée en Belgique depuis environ deux ans, consécutive à des dispositions visant à juguler l'effet urbain, pourrait amener un renversement de tendance et la conformité de l'évolution en Belgique avec la tendance générale.

b) L'effet de concurrence entre les agriculteurs

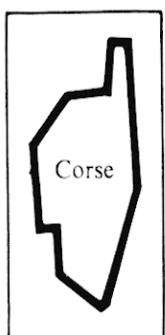
Nous avons vu comment les agriculteurs étaient conduits à surenchérir pour acquérir l'usage du sol. Aux arguments précédents, il convient d'ajouter que le plafonnement du prix des fermages a pour effet de situer le lieu de la concurrence sur le marché de la propriété puisque celle-ci ne peut s'exprimer depuis 1946 sur le marché. Cette concurrence est d'autant plus vive que le nombre d'agriculteurs non mobiles est plus élevé, et donc que chacun d'entre eux dispose de moins de terre, à condition toutefois que des moyens de financement soient mis à leur disposition.

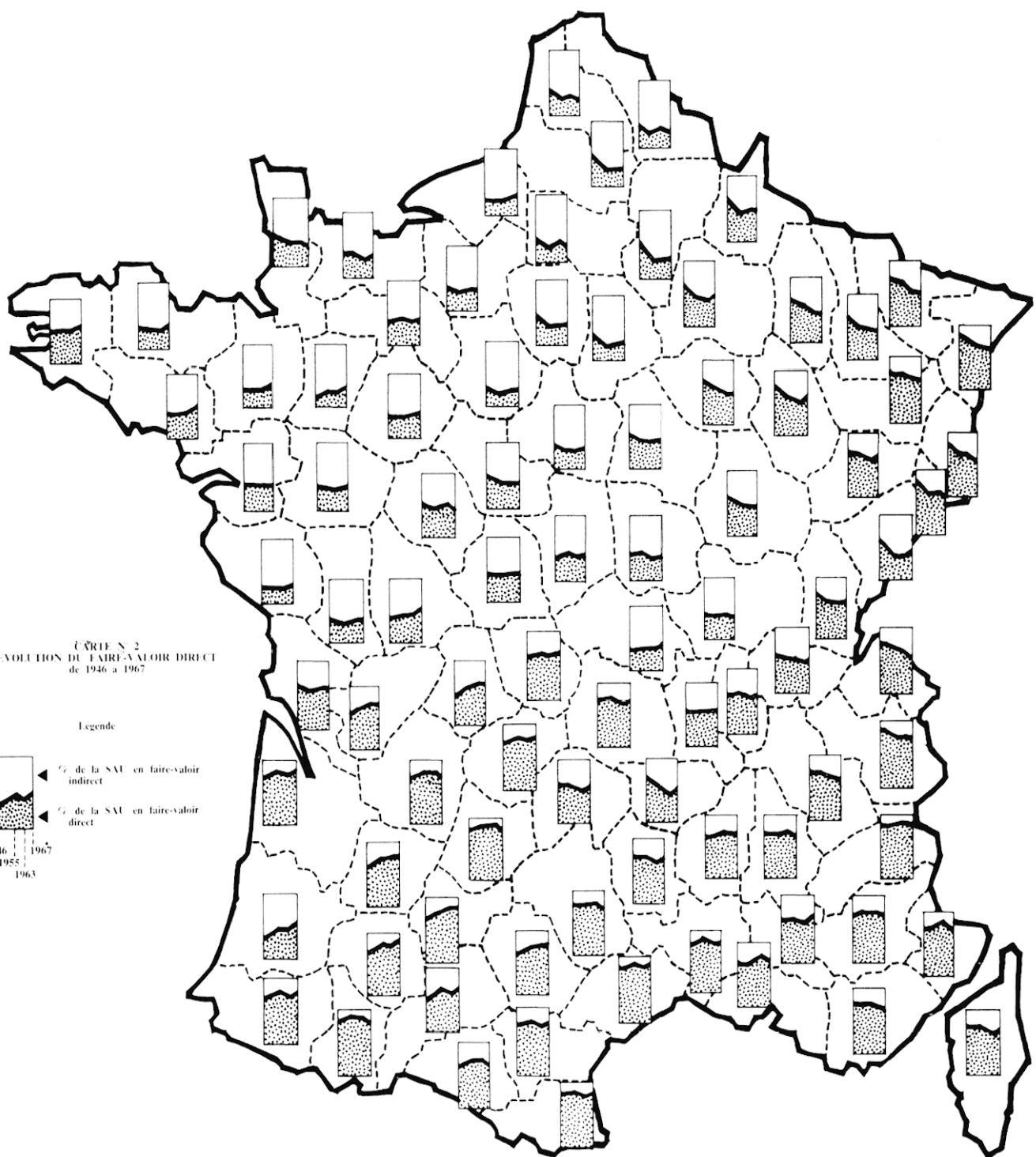
Or, d'une manière générale, il apparaît très clairement que l'extension du faire-valoir direct entre 1946 et 1967 est liée à la faiblesse des secteurs non agricoles (faible mobilité des agriculteurs) et à la densité des agriculteurs en place. Sur les 37 départements où le faire-valoir direct a progressé de 1946 à 1967 (cf. carte 1), 31 ont une densité d'agriculteurs (actifs agricoles par hectare de surface agricole totale) en 1962 supé-



Carte n° 1

Départements où le faire-valoir direct progresse en surface de 1946 à 1967





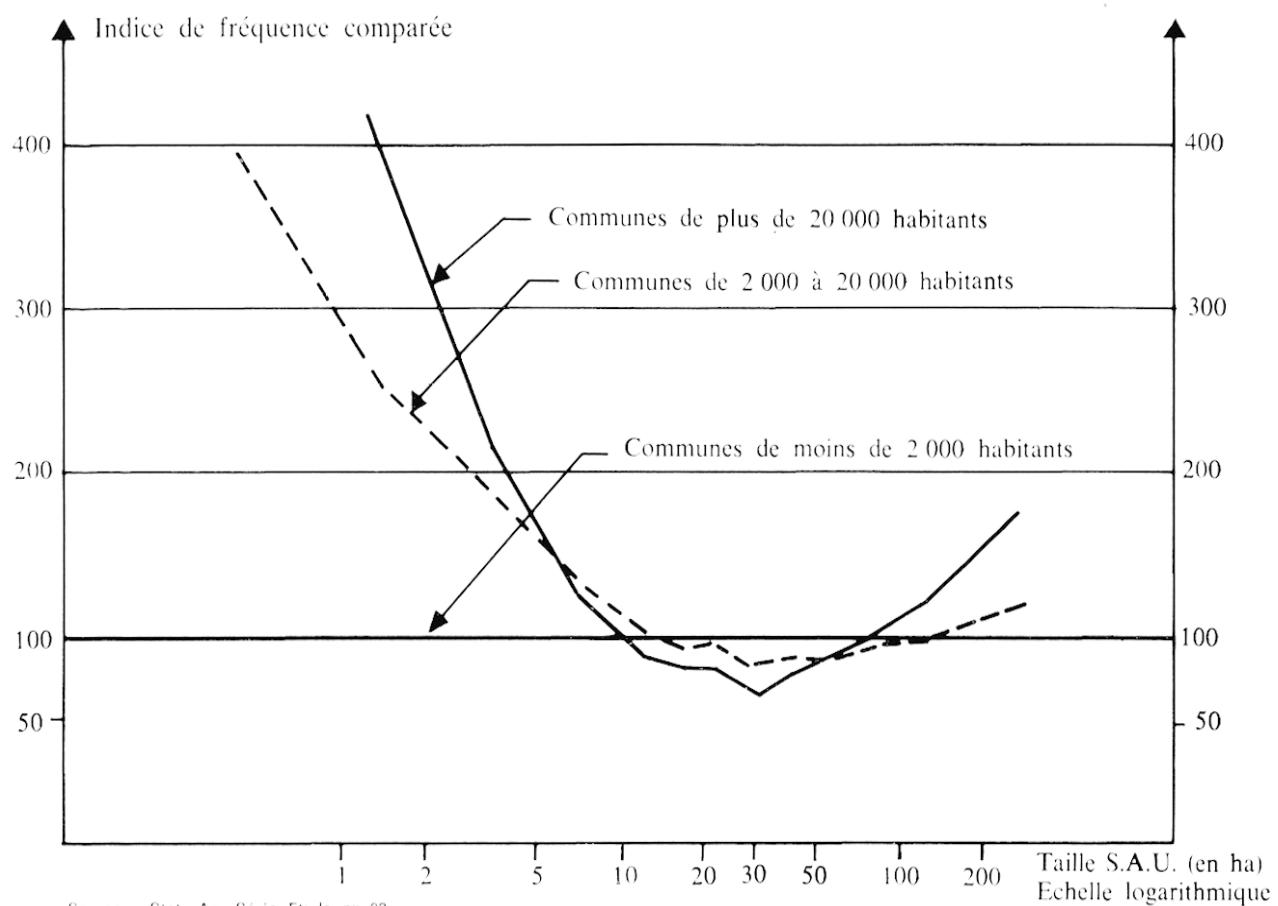
rieure à la médiane, et dans 30 d'entre eux, la part de l'emploi agricole dans l'emploi total est inférieure à la médiane.

Parmi ces départements, certains sont soumis à un effet structurel de sens inverse qui a pour effet d'accroître l'offre de terre libre, surtout à partir de 1955. En examinant le détail des évolutions, on constate dans ceux de ces départements où le stock de propriété foncière agricole était important à l'origine, un fléchis-

sement de la progression du faire-valoir direct entre 1955 et 1963 ; on peut interpréter ce fléchissement par un accroissement du volume de l'offre dû à l'existence de l'effet structurel. A l'opposé, dans les départements où le fermage était à l'origine plus développé (Bretagne), l'évolution s'accélère ; la progression du faire-valoir direct, faible ou nulle en début de période, est très marquée de 1963 à 1967. L'effet structurel y a été moindre, et la concurrence s'accroît au fur et à mesure de l'élévation des revenus moyens. Toutefois la crois-

Graphique 4.

Répartition comparée de l'importance des surfaces agricoles utilisées suivant la taille des exploitations ayant leur siège dans différentes catégories de communes.



Source : Stat. Ag. Série Etude n° 93.

sance du faire-valoir direct dans ces régions ne s'explique pas seulement par la demande des agriculteurs ; elle est due aussi à la désaffection des bailleurs traditionnels pour leurs terres, notamment en raison de la croissance très rapide des dépenses d'entretien leur incomptant.

Enfin, certains départements sont soumis plus que d'autres à l'effet urbain, qu'il convient d'analyser maintenant.

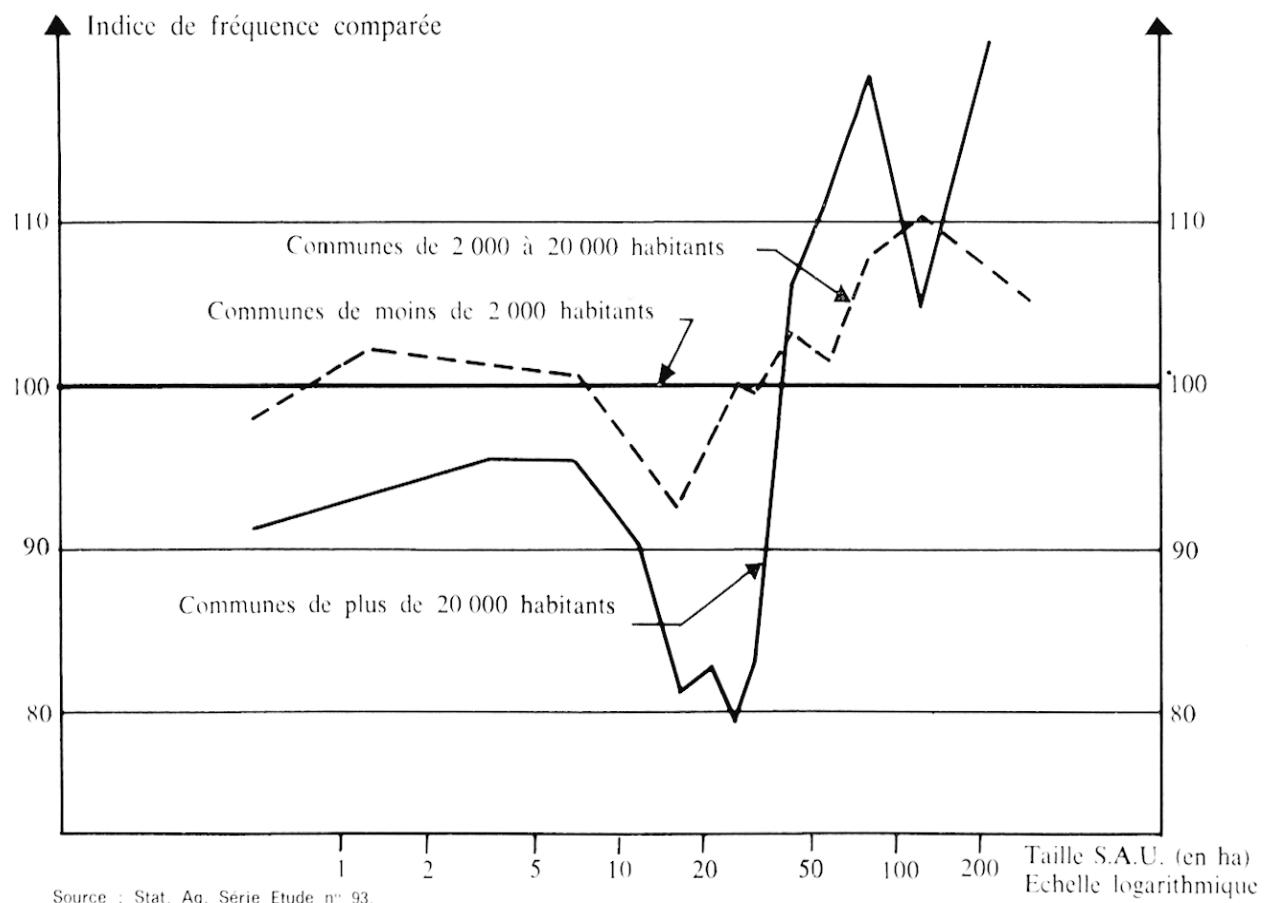
c) L'effet urbain

Nous l'avons dit, la concurrence entre usages agricoles et non agricoles s'accroît et est amplifiée par le fait que la demande potentielle de terres pour des usages non agricoles, même si son volume global peut être évalué en prospective, n'est pas localisée. Des territoires très étendus sont concernés par cette demande potentielle. L'espoir de vendre des mètres carrés plutôt que des hectares agricoles est largement répandu, et

Graphique 5.

Importance relative de la S.A.U. en faire-valoir direct en fonction de la taille S.A.U. des exploitations

— Par catégorie de commune et en indice base 100 = communes de moins de 2.000 habitants



Source : Stat. Ag. Série Etude n° 93.

ceci d'autant plus qu'il s'agit de zones proches des réseaux urbains industriels ou touristiques. On peut prévoir une attitude d'attente de la part des propriétaires de ces zones ; en d'autres termes, la rétention de l'offre, qui a son origine dans des anticipations à la hausse du prix des terres, a constitué un facteur de développement du fermage. Le mouvement de récupération, par les agriculteurs, des terres qui leur échappent du fait des successions, ne peut pas se produire si ces terres ne sont pas offertes à la vente. D'un autre côté, le fermage qui peut s'établir dans ces conditions, ne doit pas donner trop de droits aux fermiers, de manière à ce que le propriétaire reste capable de vendre à un prix non agricole si l'occasion s'en présente. Les plus susceptibles d'adopter ce type de comportement sont donc surtout les petits propriétaires n'ayant pas une tradition ancienne de bailleur, et principalement les « bailleurs d'occasion », héritiers de la propriété paysanne. Leurs fermages, arrangements verbaux entre voisins ou parents, échappent souvent aux règles du statut du fermage (21).

L'examen des faits nous a amené à compléter cette hypothèse. En effet, en 1967, dans les communes françaises de plus de 2.000 habitants, les exploitations de grandes dimensions couvrent un espace plus important que dans les communes rurales (cf. graphique 4) ; de plus, à partir de 50 hectares, les exploitations sont plus fréquemment en faire-valoir direct dans les communes urbaines, alors que, pour les exploitations plus petites, on constate l'inverse (cf. graphique 5). Bien que ces données soient fragiles, elles remettent en cause l'existence d'un effet urbain indistinctement favorable au fermage. Le cas de l'Angleterre analysé par Ruth Gasson, montre aussi un développement plus grand du faire-valoir direct à proximité des villes (22).

Ces faits suggèrent l'influence des grands propriétaires. S'ils sont agriculteurs, leur surface financière leur permet sans doute de ne pas diviser la propriété et ainsi de modérer l'effet structurel, elle leur permet peut-être même d'acheter les terres offertes par des agriculteurs en retraite ou en difficulté. S'ils sont bailleurs, le désir de pouvoir profiter d'éventuelles plus-values les amèneraient à ne pas renouveler leurs baux et à devenir eux-mêmes agriculteurs, fut-ce par le truchement d'un personnel salarié dont les droits ne s'opposeraient pas à des ventes avantageuses. Ces propriétaires jouent vraisemblablement un rôle non négligeable sur les modalités du développement urbain.

Pour évaluer l'importance de cet effet urbain, un critère très fruste a été utilisé : la proportion d'actifs

agricoles dans la population active totale. On constate ainsi que si le déclin du faire valoir direct se produit essentiellement dans des départements où la proportion d'actifs agricoles est inférieure à la médiane, la réciproque n'est pas vraie. Un examen plus détaillé montre que le critère d'urbanisation retenu est insuffisant ; il faudrait le compléter par un indicateur de la diffusion urbaine et de la structure de la propriété. Ainsi, par exemple, le Bas-Rhin et la Haute-Garonne sont deux départements, réputés urbains d'après le premier critère ; il est raisonnable de penser que les autres effets y sont approximativement de même importance; cependant l'évolution de la propriété y est très différente. Dans le Bas-Rhin, la grande propriété est peu développée et la diffusion urbaine forte.

Il apparaît alors normal que l'effet urbain y soit très favorable au fermage. Par contre, en Haute-Garonne, la diffusion urbaine est faible et la grande propriété des citadins largement présente. Il n'est alors pas surprenant d'observer une montée régulière du faire valoir direct.

d) La combinaison des effets

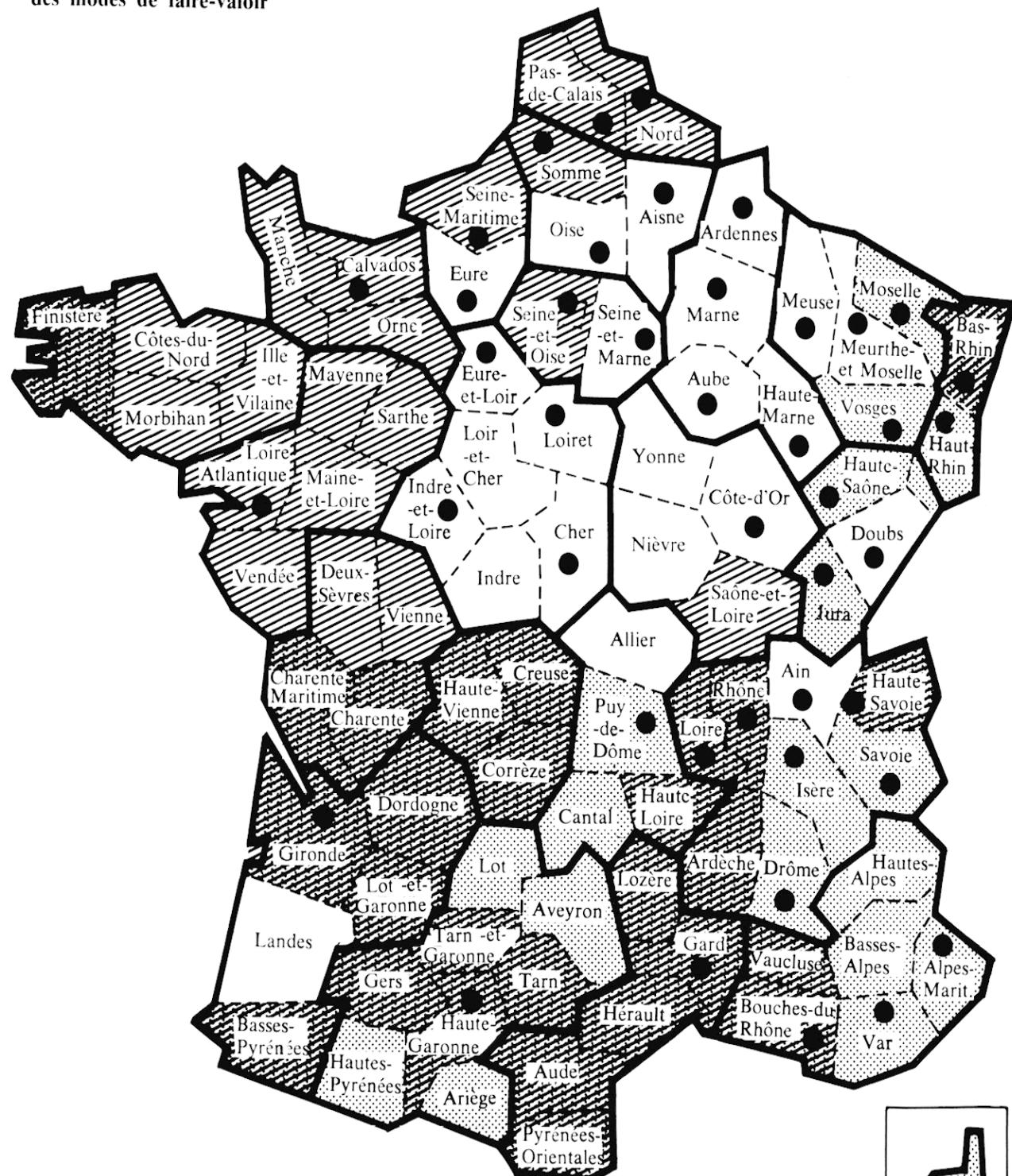
L'évolution constatée du stock de propriété foncière du secteur agricole dans chaque département est le reflet de diverses influences et notamment de celles regroupées ici sous les termes d'effet structurel, d'effet de concurrence et d'effet urbain. En fait, la démarche de recherche est inverse : constatant le résultat global des diverses influences sous la forme d'une évolution du volume des terres en faire-valoir direct, on en a déduit l'existence des trois effets ci-dessus présentés. Mais cette interprétation n'épuise pas la réalité. C'est pourquoi l'essentiel des résultats présentés est donné en annexe, sous forme graphique, de telle manière qu'apparaisse la très grande cohérence des évolutions constatées.

Pour chaque département, a été construite une courbe d'évolution sur les quatre points 1946-1955-1963-1967. Ces courbes sont ensuite classées en six familles s'opposant deux à deux. Ces oppositions dans l'allure des évolutions correspondent à des départements dont la situation géographique et les caractéristiques sont différentes sous les trois aspects stock initial de propriété du secteur, part de l'agriculture dans l'activité économique, densité d'agriculteurs reflétant respectivement les trois effets structurel, urbain et de concurrence.

(21) Voir sur ce point, BRUN (A.). — *Droit de propriété et droit d'usage du sol agricole : un essai de description - Economie Rurale*, (75), janvier-mars 1968.

(22) GASSON (R.). — *The influence of urbanisation on farm ownership and practice*. Wye College, Department of agricultural economics, 1966.

**Typologie des départements en vue d'expliquer l'évolution
des modes de faire-valoir**



● % d'actifs agricoles masculins dans la population active masculine totale inférieur à la médiane (EFFET URBAIN)
RGF 1962.

■ Nombre d'actifs agricoles masculins pour 1 000 ha de surface agricole total en 1962 supérieur à la médiane (EFFET DE CONCURRENCE).

■ Proportion des terres en faire-valoir direct dans la surface agricole utile supérieure à la médiane (1963) (EFFET STRUCTUREL).

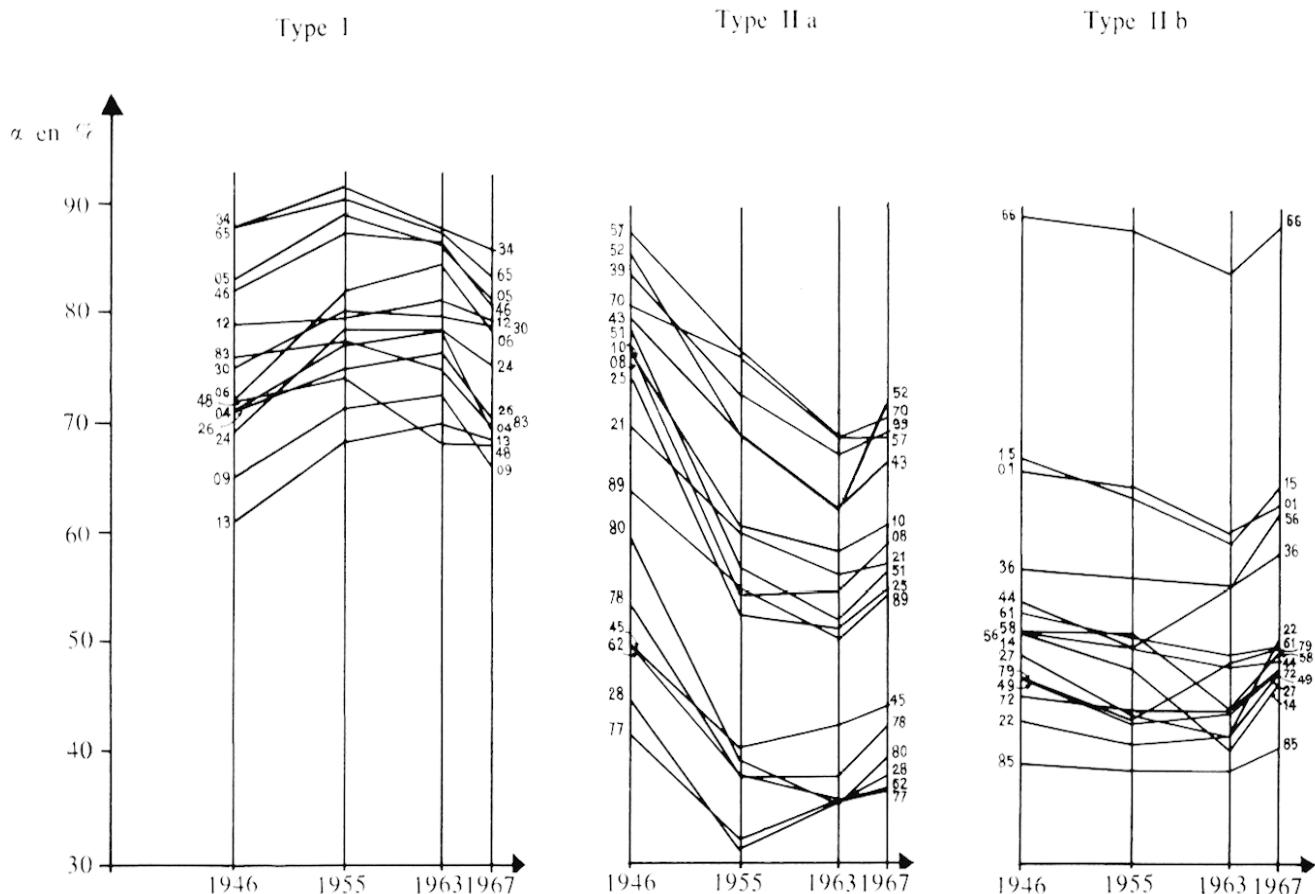


Dans les départements du type I (au nombre de 14), le volume des terres en faire-valoir direct passe par un maximum au cours de la période, tandis que dans **ceux du type II** (au nombre de 33) un minimum est observé. Les premiers sont tous situés au sud d'une ligne Rochefort-Chambéry, les seconds sont tous au nord de cette ligne, sauf la Haute-Loire et les Pyrénées-Orientales. Parmi ceux du type II, les départements pour lesquels le faire-valoir direct est plus étendu en 1967 qu'en 1946 (type II b), sont pratiquement situés dans le quart nord-ouest de la France tandis que ceux pour lesquels le faire-valoir direct diminue sont situés dans le quart nord-est (type IIa).

11 départements de ce type, dont 9 au total montrent pour l'ensemble de la période un gain de faire-valoir direct, sont au sud et surtout au sud-ouest du pays. Au contraire, des 7 départements du type VI, le plus méridional est la Charente-Maritime ; ils montrent tous les sept un déclin du stock de propriété du secteur sur l'ensemble de la période.

Sans qu'il soit possible de faire ici un commentaire détaillé de ces résultats, la présentation par type d'évolution montre clairement l'homogénéité des évolutions régionales : les courbes se déforment progressivement quand on se déplace sur le territoire.

Evolution de la proportion des terres en faire-valoir direct (α) de 1946 à 1967 par département



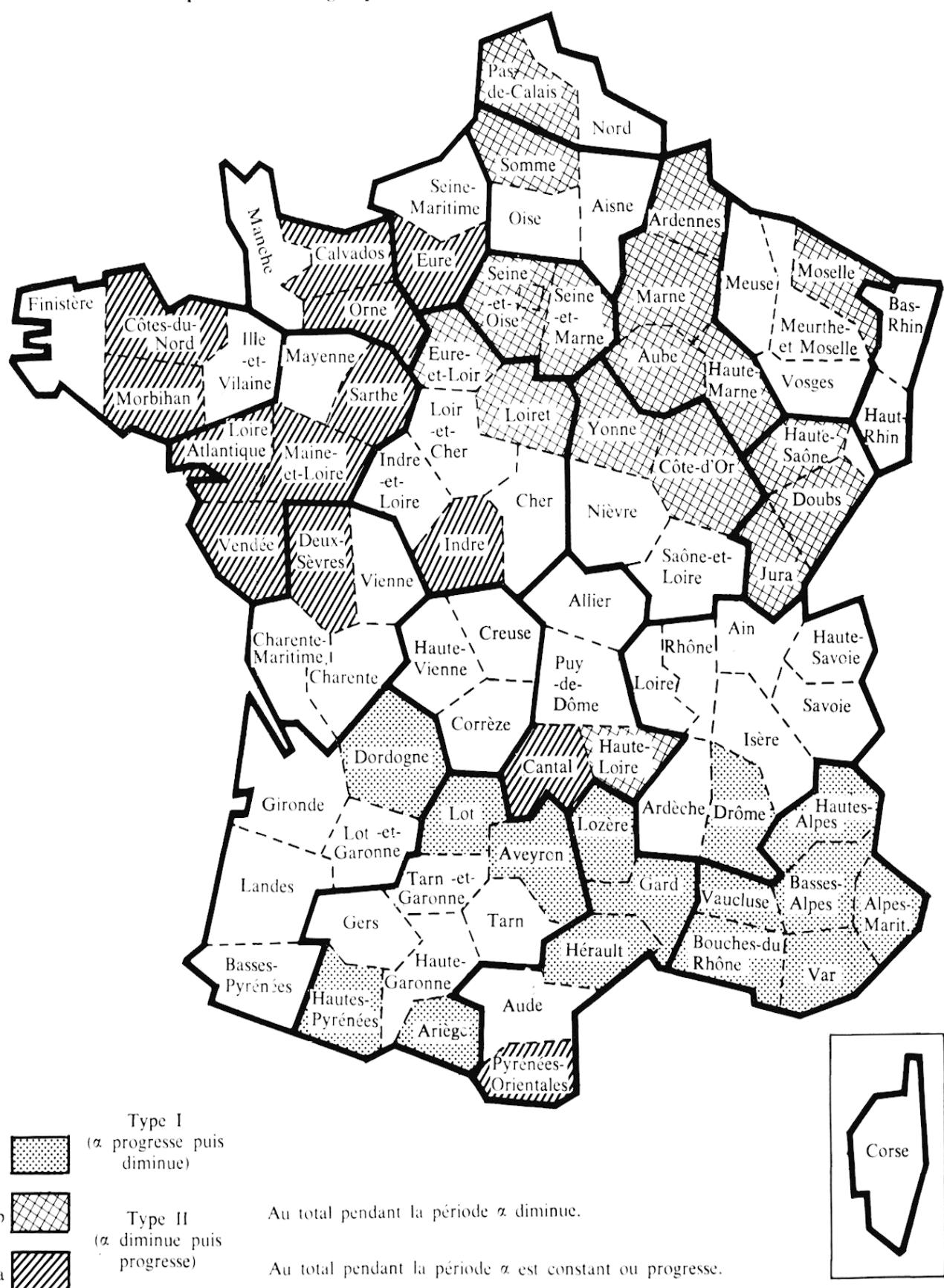
Dans les départements du type III (au nombre de 15), la progression des étendues en faire-valoir direct est continue de 1946 à 1967. Ils se situent dans la moitié ouest de la France, alors que les 9 départements du **type IV** (déclin continu des étendues en faire-valoir direct) se trouvent tous en Lorraine, Alsace, Franche-Comté et Rhône-Alpes.

Enfin, les départements des types V et VI ont une évolution en dents de scie, plus ou moins accusées mais opposées. Le type V correspond à une progression, un déclin puis une progression du faire-valoir direct. Les

Ces déformations sont en relations avec les changements relatifs aux trois critères utilisés pour rendre compte des effets structurel, urbain et de concurrence : le stock initial de propriété foncière, la part de l'agriculture dans l'activité économique et la densité d'agriculteurs. Le rapprochement des cartes 2 et 3 constitue, en l'absence d'une formalisation plus poussée, le meilleur test des hypothèses d'interprétation (23).

(23) Une formalisation plus poussée est en cours de réalisation. Son intérêt principal consiste essentiellement dans la possibilité d'incorporer, dans le schéma explicatif, des informations nouvelles relatives, par exemple, à la structure de la propriété, au caractère plus ou moins diffus de l'urbanisation...

**Evolution de α entre 1946 à 1967 ;
situation des 46 départements des groupes I et II**



Type I
(α progresse puis diminue)

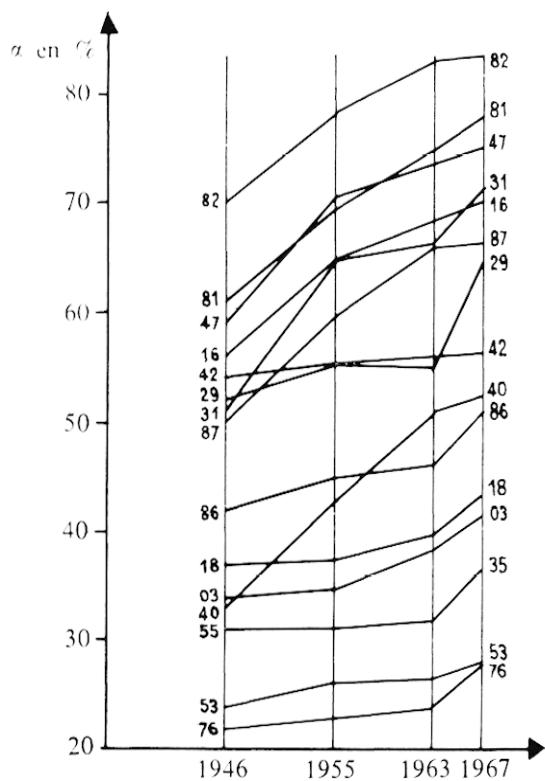
b Type II
(α diminue puis progresse)

a Au total pendant la période α diminue.

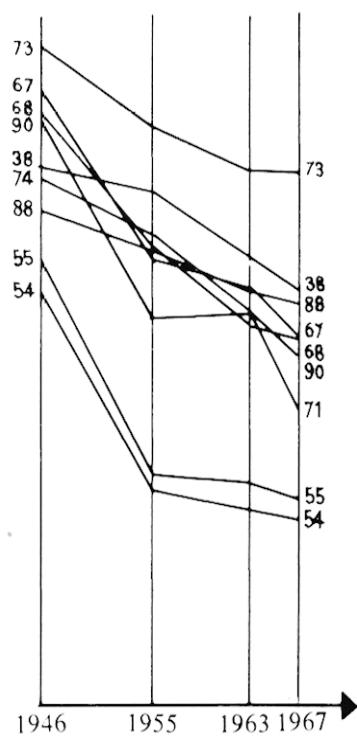
Au total pendant la période α est constant ou progresse.

Evolution de α de 1946 à 1967

Type III

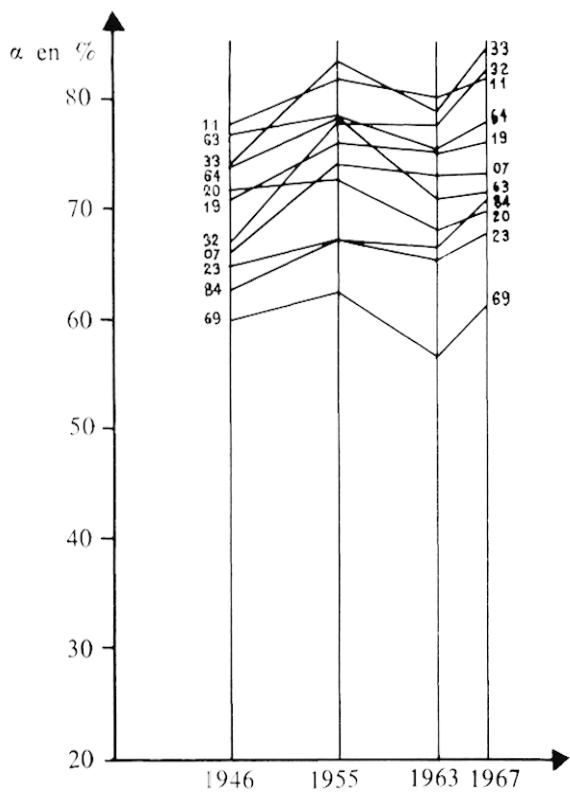


Type IV

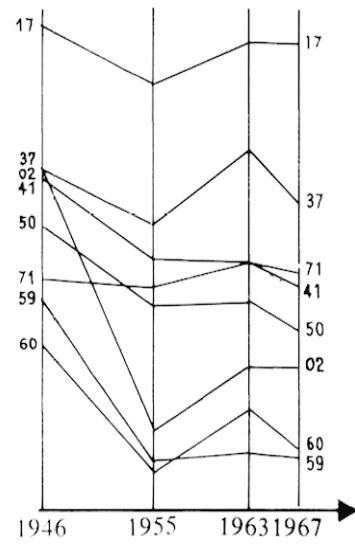


Evolution de α de 1946 à 1967

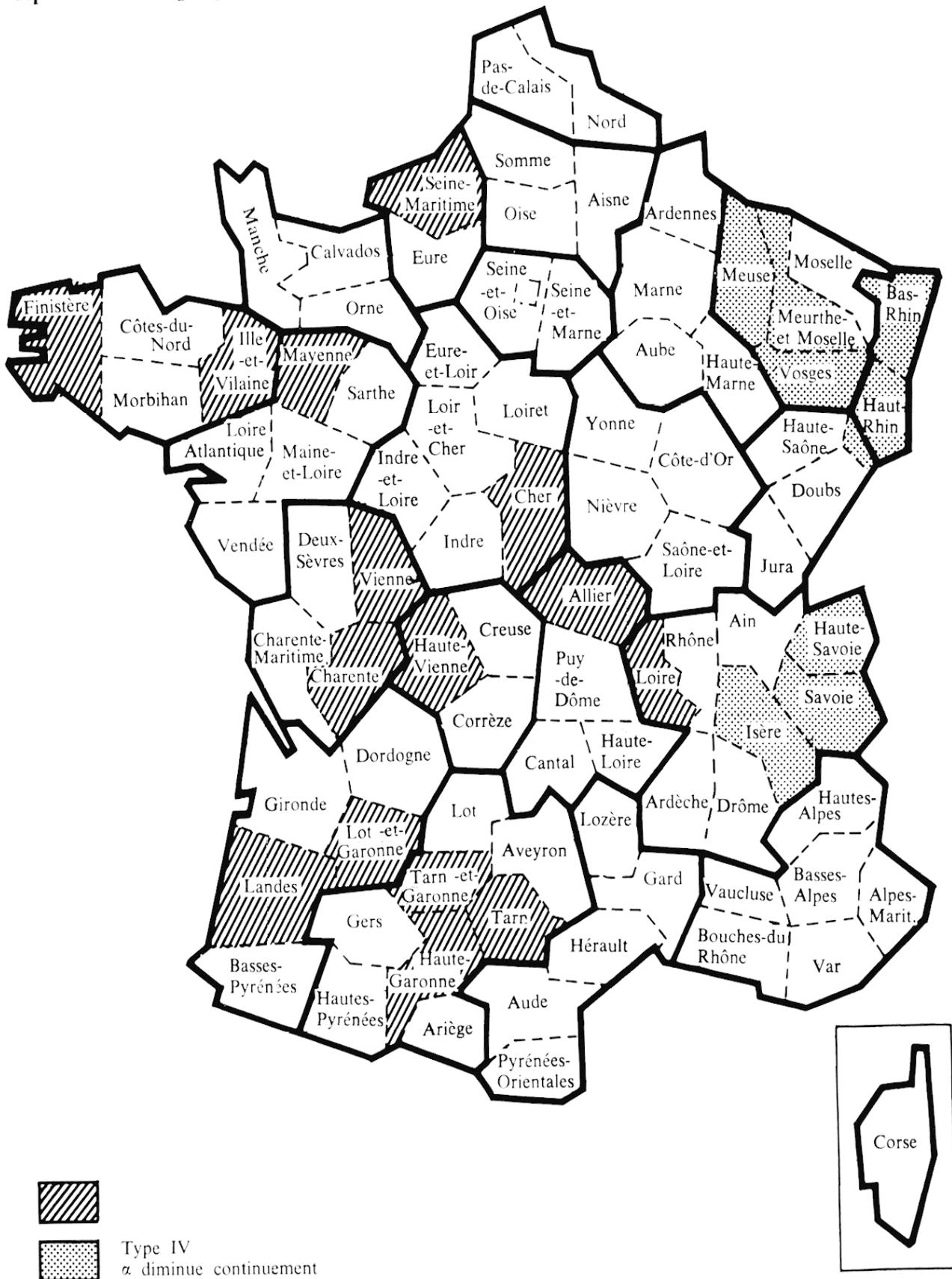
Type V



Type VI

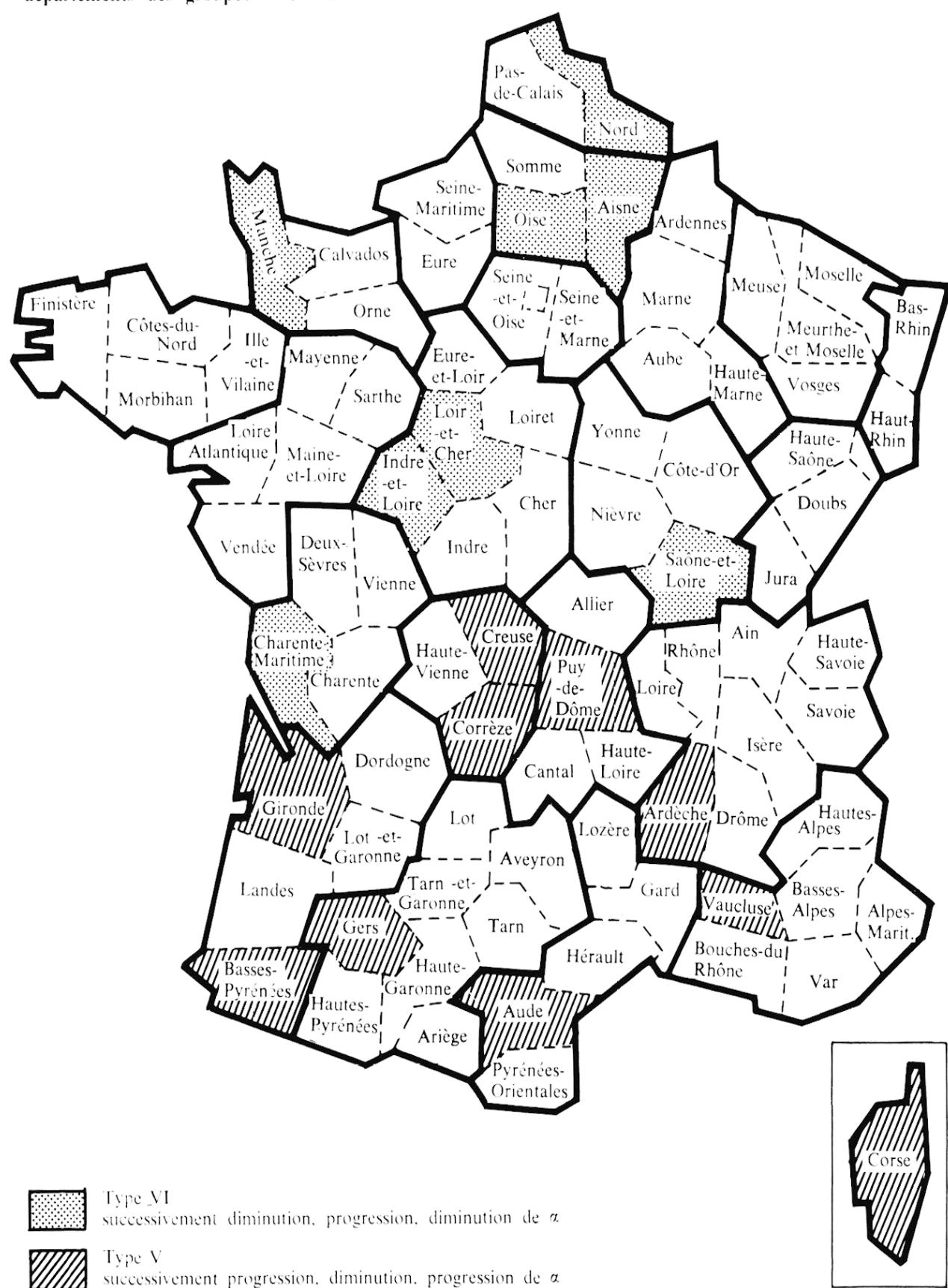


Evolution de α entre 1946 et 1967 ; situation des 23 départements des groupes III et IV



Type IV
 α diminue continuellement

Evolution de α entre 1946 et 1967 ; situation des 19 départements des groupes V et VI



Revenant à l'allure générale des phénomènes observés, on peut dire que la période des années 50, correspondant à un tournant en matière d'évolution du prix de la terre, semble également correspondre à une réalité nouvelle en matière de répartition de la propriété foncière.

Les superficies données en location varient peu à l'échelle de la France entière. Mais depuis les années 50, le groupe des bailleurs se modifie sensiblement. En l'absence d'observations directes, l'analyse qui précède soutient l'hypothèse que le nombre de ces bailleurs s'accroît sensiblement en même temps que les zones de fermage se déplacent.

Les agriculteurs, anciens agriculteurs, héritiers d'agriculteurs, sont conduits à devenir des bailleurs, notamment dans l'Est, dans la haute montagne et peut-être dans les régions méditerranéennes, alors que les bailleurs du Bassin Parisien, de l'Ouest ou du Sud-Ouest sont plus souvent vendeurs, à moins qu'ils ne reprennent leurs terres pour leur propre compte. Ce

mouvement s'accompagne du développement des modes de faire-valoir mixtes, notamment dans les zones où la concurrence entre agriculteurs pour l'usage du sol n'est pas trop vive, et où les perspectives de plus value urbaine sont non négligeables. Dans ce dernier cas, le rôle joué par les fermages verbaux et arrangements variés entre propriétaires et usagers s'accroît. Des moyens directs d'observation de ces faits seraient toutefois nécessaires pour confirmer et surtout affiner ces affirmations.

Actuellement certains économistes prennent davantage conscience du caractère familial du développement des exploitations agricoles ; ils s'interrogent sur la signification et la permanence du mode de petite production marchande (24). Il est donc intéressant de noter que se développe, au détriment des formes traditionnelles de rapport entre propriétaires fonciers et fermiers, un type de relation entre propriétaires et fermiers, qui implique des rapports de parenté et de voisinage et s'applique à des biens fonciers de petites dimensions.

CONCLUSION

L'évolution des prix de la terre et celle de la répartition de la propriété foncière constituent deux éléments complémentaires d'une même réalité ; cependant il n'existe pas d'explication unique et clairement formulée pour rendre compte de cette réalité. Dans le cas des Etats-Unis, la construction de Herdt et Cochrane semble répondre à cette exigence : en effet, le volume du marché et, par suite, l'évolution de la répartition de la propriété foncière se trouvent intégrés dans un modèle qui rend compte de l'évolution des prix de la terre.

Selon Herdt et Cochrane, le soutien des prix agricoles et l'existence de rendement non décroissant avec l'échelle de production constituent, du fait de la concurrence que les agriculteurs se livrent entre eux (course à l'innovation et parallèlement course aux surfaces disponibles), les éléments essentiels d'explication d'une hausse continue du prix de la terre (et des fermages) alors que les revenus par unité de surface stagnent ou diminuent. Mais ce mécanisme ne joue aux Etats-Unis que dans des limites qui nous apparaissent singulièrement étroites. En effet, en 1969, après une hausse continue et rapide depuis plus de 25 ans, le prix moyen de la terre y est voisin de 2.000 F/ha.

Dans l'effet de concurrence entre agriculteurs, perçu en France, à partir de l'évolution du faire-valoir direct, les mêmes mécanismes sont sans doute en action, mais il est peu vraisemblable que, dans le contexte français où le prix moyen de la terre est environ quatre fois supérieur et la dimension moyenne des exploitations de l'ordre de dix fois moins élevée, ce schéma expli-

catif puisse à lui seul rendre compte de l'évolution. Ce qui semble déterminant aux Etats-Unis, ne peut être ici qu'un élément d'explication.

Les phénomènes de polarisation de l'espace économique autour des réseaux urbains industriels et touristiques, et les anticipations de prix fondées sur d'autres éléments que le revenu agricole, ne peuvent pas être absents d'un modèle d'explication des prix de la terre et des quantités échangées sur le marché foncier en France.

Pour notre part, nous pensons qu'une voie fructueuse de recherche dans ce domaine consisterait à mettre en évidence les liens qui existent entre marché de l'emploi et marché de la terre. L'emploi, hors de l'exploitation et l'achat de terre, constituent bien en effet, les deux termes d'un alternative qui se présente aux agriculteurs menacés de ne pouvoir subsister. L'analyse de ces liens requiert une observation à un niveau géographique très fin. En effet, à la concurrence entre agriculteurs pour l'usage du sol s'ajoute, notamment dans les zones où les offres d'emplois sont nombreuses, la concurrence pour des usages résidentiels, industriels.... Ainsi, l'effet dépressif sur le marché foncier agricole des emplois offerts aux agriculteurs risque d'être masqué par un effet opposé, si l'observation est trop globale. Nous pensons en effet que l'influence des pôles d'emplois sur le coût d'opportunité du travail agricole s'effectue sur un périmètre beaucoup plus étendu que l'influence de

(24) SERVOLIN (C.) op. cité.

la demande de terres pour des usages non agricoles sur le coût d'opportunité de la terre agricole. Une telle distinction serait sans doute utile pour mieux comprendre et mieux maîtriser les relations dans l'espace entre l'agriculture et les autres secteurs.

Une autre conclusion que l'on peut tirer de ce travail est la mise en évidence de l'inégale répartition des charges que constituent pour le secteur les achats de terres. Si, globalement, les transferts d'épargne de l'agriculture aux autres secteurs, via le marché foncier, apparaissent importants, ils sont nécessairement plus importants dans les départements où le faire-valoir direct progresse. La carte n° 2 et l'ensemble de l'ana-

lyse de la propriété foncière montrent clairement que ce transfert d'épargne est surtout issu des départements peu urbanisés et fortement agricoles.

Ainsi, de même que les agriculteurs les plus menacés sont ceux qui acceptent le plus volontiers d'engager dans leur exploitation des capitaux propres pour lesquels ils n'obtiendront pas de rémunération, de même et par le même mécanisme, ce sont surtout les agriculteurs les moins bien placés qui sont à l'origine du transfert d'épargne que constitue l'achat de la terre. Cette constatation serait sans doute encore plus marquée, si l'on tenait compte des transferts en sens inverse qui s'effectuent quand un agriculteur vend quelques parcelles pour un usage non agricole.