



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.

Aspects fonciers de l'aménagement de l'espace rural

M.-E. Chassague

Citer ce document / Cite this document :

Chassague M.-E. Aspects fonciers de l'aménagement de l'espace rural. In: Économie rurale. N°117, 1977. Aménager l'espace ? pp. 35-47;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1977.2469>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1977_num_117_1_2469

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Abstract

Land Ownership and Country Planning - The feudal and peasant conceptions of land ownership have evolved towards market forms. Land is a marketable commodity and it is its price which rules the social and economic division of space.

The land policy of local authorities tends to serve as a corrective to this mechanism, which results in favouring the most profitable uses of land to the disadvantage of farm and forest. It tends to introduce a voluntary economy of space depending on planning aims. In rural areas these aims concern the complementarity of — or the competition between — farm development and the development of other activities, in other words between the various functions that society expects rural land to fulfill : the production of goods the basis for activities, scenery, environment etc.

Land ownership is often the farming sector's only bargaining power; a sector dominated both economically and socially. Moreover the increase of land values which historically was used as a means of rural development, is tending to no longer be controlled by local rural land owners.

This is why land owners widely resist the present official land policy, the social utility of which is often contested. In fact, land policy must take into account the needs of the farm economy together with other needs. From this point of view three strategies can be proposed concerning the land policy aspects of the planning of three main types of zones : areas of urban pressure, devitalized areas and areas of rural development. The first will require arbitration between conflicting land uses ; the second will require restrictions on a colonial type of land conquest and the third an organization of the coexistence of complementary functions.

Résumé

Les conceptions féodales et paysannes de la propriété rurale ont évolué vers des formes mercantiles : le sol est l'objet de marché, et c'est son prix qui oriente la division sociale et économique de l'espace.

La politique foncière des collectivités publiques tend à corriger ce mécanisme, qui a pour effet de favoriser les usages du sol les plus rentables au détriment des usages agricoles et forestiers. Elle tend à instaurer une économie volontaire de l'espace, en fonction des objectifs d'aménagement. En milieu rural, ces objectifs concernent la complémentarité — ou l'arbitrage — entre le développement agricole et le développement des autres activités, c'est-à-dire entre les diverses fonctions que la société attend du sol rural : production de denrées, support d'activités, production du paysage ou du cadre de vie, etc..

La propriété du sol constitue souvent le seul pouvoir de négociation du secteur agricole ou rural, qui par ailleurs est un secteur dominé économiquement et socialement. En outre, la rente foncière qui a constitué historiquement un instrument de développement rural, tend à échapper aux propriétaires ruraux.

C'est pourquoi la résistance à la politique foncière des collectivités publiques est importante, l'utilité collective de cette politique étant souvent contestée.

En fait, la politique foncière doit prendre en compte les besoins de l'économie agricole au même titre que les autres besoins.

Dans cette optique, trois stratégies peuvent être proposées, concernant les aspects fonciers de l'aménagement de trois grands types de zones : les zones de pression urbaine, les zones de dévitalisation et les zones de développement rural. Dans les premières, il s'agira d'arbitrer entre usages du sol conflictuels, dans les secondes, de tempérer les phénomènes d'appropriation de type colonial, et dans les troisièmes, d'organiser les coexistences de fonctions complémentaires.

ASPECTS FONCIERS DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE RURAL

M.E. CHASSAGNE

Atelier Central d'Etudes d'Aménagement Rural (ACEAR)

Les conceptions féodale et paysanne de la propriété rurale ont évolué vers des formes mercantiles : le sol est l'objet de marché, et c'est son prix qui oriente la division sociale et économique de l'espace.

La politique foncière des collectivités publiques tend à corriger ce mécanisme, qui a pour effet de favoriser les usages du sol les plus rentables au détriment des usages agricoles et forestiers. Elle tend à instaurer une économie volontaire de l'espace, en fonction des objectifs d'aménagement. En milieu rural, ces objectifs concernent la complémentarité — ou l'arbitrage — entre le développement agricole et le développement des autres activités, c'est-à-dire entre les diverses fonctions que la société attend du sol rural : production de denrées, support d'activités, production du paysage ou du cadre de vie, etc...

La propriété du sol constitue souvent le seul pouvoir de négociation du secteur agricole ou rural, qui par ailleurs est un secteur dominé économiquement et socialement. En outre, la rente foncière qui a constitué historiquement un instrument de développement rural, tend à échapper aux propriétaires ruraux.

C'est pourquoi la résistance à la politique foncière des collectivités publiques est importante, l'utilité collective de cette politique étant souvent contestée.

En fait, la politique foncière doit prendre en compte les besoins de l'économie agricole au même titre que les autres besoins.

Dans cette optique, trois stratégies peuvent être proposées, concernant les aspects fonciers de l'aménagement de trois grands types de zones : les zones de pression urbaine, les zones de dévitalisation et les zones de développement rural. Dans les premières, il s'agira d'arbitrer entre usages du sol conflictuels, dans les secondes, de tempérer les phénomènes d'appropriation de type colonial, et dans les troisièmes, d'organiser les coexistences de fonctions complémentaires.

Land Ownership and Country Planning

The feudal and peasant conceptions of land ownership have evolved towards mercantile forms. Land is a marketable commodity and it is its price which rules the social and economic division of space.

The land policy of local authorities tends to serve as a corrective to this mechanism, which results in favouring the most profitable uses of land to the disadvantage of farm and forest. It tends to introduce a voluntary economy of space depending on planning aims. In rural areas these aims concern the complementarity of — or the competition between — farm development and the development of other activities, in other words between the various functions that society expects rural land to fulfill : the production of goods the basis for activities, scenery, environment etc.

Land ownership is often the farming sector's only bargaining power; a sector dominated both economically and socially. Moreover the increase of land values which historically was used as a means of rural development, is tending to no longer be controlled by local rural land owners.

This is why land owners widely resist the present official land policy, the social utility of which is often contested. In fact, land policy must take into account the needs of the farm economy together with other needs. From this point of view three strategies can be proposed concerning the land policy aspects of the planning of three main types of zones : areas of urban pressure, devitalized areas and areas of rural development. The first will require arbitration between conflicting land uses ; the second will require restrictions on a colonial type of land conquest and the third an organization of the coexistence of complementary functions.

Si aménager le territoire c'est rechercher la répartition la plus satisfaisante des hommes et des activités de production dans un espace géré comme un patrimoine, l'aménagement rural se complique du fait que l'espace y est non seulement patrimoine et support d'activités, mais, essentiellement, instrument de production agricole.

Tout objectif d'aménagement a des implications foncières. De même, toute politique agricole. En milieu rural, on assiste à l'interférence de plusieurs systèmes d'objectifs et de moyens qui ont bien du mal à constituer une politique foncière.

Toute politique foncière, c'est-à-dire toute tentative de contrôle social sur l'usage du sol (ou sur la division

économique de l'espace) rencontre le problème de la propriété. En milieu rural, ce problème a des aspects spécifiques, qui recouvrent la pluralité des fonctions du sol et l'héritage d'une lente et laborieuse évolution du droit.

La propriété rurale a connu bien des avatars au

cours des siècles ; la politique foncière d'aujourd'hui lui demande peut-être encore une fois de mourir et de renaître, sous une forme adaptée à l'époque.

Propriété et politique foncière sont les deux lignes dont la dialectique fera l'objet des réflexions qui suivent, appliquées à l'aménagement du territoire rural.

REFLEXIONS SUR LA PROPRIETE RURALE

— La propriété féodale n'était pas objet de marché ; elle était acquise par don du suzerain, héritage ou alliance. Le titulaire du fief avait sur celui-ci des droits et des devoirs. Sa mission sociale était de *conserver* la terre et de la protéger. Il en laissait l'usage aux paysans moyennant paiement d'un « tribut ».

— La conception paysanne de la propriété [1] (1) poursuit le principe suivant : « La terre à celui qui la cultive ». Elle comporte deux branches : l'accession des paysans à la propriété, la sécurité des droits d'usage. La terre n'est achetée que pour permettre le travail.

Très tôt, on observe une appropriation des droits d'usage par les paysans, sous couvert du « droit éminent » du seigneur. Ainsi est conquis le droit de léguer et de négocier la teneur. Toutefois la propriété du seigneur se manifeste encore par des droits financiers (l'impôt) et sociaux (la chasse).

Le code civil définira la propriété comme droit d'usage, de changement d'usage et de disposition. Mais la dissociation entre propriété et usage persistera sous diverses formes, coutumières ou légales (statut du fermage).

Les 2 notions traditionnelles de la propriété (le sol-patrimoine à conserver, le sol-outil de production) ont été transformés par l'apparition de l'économie « mercantile » du sol. Le fait de pouvoir vendre la terre à celui qui la paie le plus cher fait apparaître les lois économiques modernes qui régissent la distribution des usages du sol.

« La terre va toujours entre les mains de ceux qui savent en tirer le meilleur profit », disait Mathieu de Dombasle (Annales de Roville, 1824). La terre a un prix commandé par la rente anticipée, elle-même commandée par l'usage, car les divers usages sont plus ou moins « rentables ». L'usage étant commandé par la localisation, on voit apparaître la division sociale et économique de l'espace selon des modèles maintes fois formalisés par rapport à l'économie urbaine et industrielles : modèles d'Alonzo, de Meyer, pour les localisations agricoles (3). En économie foncière marchande,

la boucle prix-rente-usage-localisation est la mécanique universelle de la répartition des sols. Cette mécanique élimine les usages les moins rentables, dès que des usages plus rentables deviennent possibles en un lieu donné. Elle est donc un « moteur de développement ».

Cependant le code civil n'avait pas sitôt défini les pouvoirs du propriétaire que l'évolution du Droit tendait à les lui faire partager avec la collectivité. Cette tendance se manifeste aujourd'hui par un contrôle social de plus en plus contraignant sur la propriété foncière.

— Le code rural régit le droit d'usage et le distingue de manière précise du droit de propriété, en codifiant le statut du fermage. Il prend soin d'ailleurs d'interdire que le droit d'usage fasse l'objet d'un marché. Il régit le droit de changement d'usage (réglementation des boisements, du vignoble, partage du pouvoir de décision entre propriétaire et fermier) et le droit de disposition (droits de préemption de la SAFER et du fermier). Enfin il permet la modification de la forme physique des propriétés et de leur localisation, par le remembrement parcellaire, qui en outre donne à la commune un pouvoir d'appropriation (2 % du périmètre remembré).

Le remembrement constitue une contrainte majeure sur la propriété tout en augmentant la valeur de production du sol. Il est ainsi l'expression la plus élaborée de la priorité donnée par le Code Rural à la conception paysanne de la propriété : le sol, instrument de production.

— Le code de l'urbanisme, dans son effort pour réglementer et contrôler l'usage des sols, affecte la propriété rurale, mais soulève quelques difficultés d'application dans la mesure où ses interférences avec l'économie rurale sont insuffisamment étudiées.

* Le zonage des sols apparaît comme un processus autoritaire de délimitation de zones de prix fonciers différents. L'intérêt collectif du zonage recouvre en effet d'importantes disparités entre intérêts particuliers. Le zonage est un processus social qui veut remplacer la mécanique du marché dans la répartition des usages du sol. Mais ses critères de décision sont souvent contestés comme « arbitraires », alors que le prix était considéré comme un fait objectif. Les propriétaires accep-

(1) Les chiffres entre crochets renvoient à la bibliographie en fin d'article.

taient mieux, en somme, la loi du plus riche (ou des plus habiles) que celle d'un « groupe de travail » dont ils ne reconnaissent pas toujours l'autorité.

* L'action foncière des collectivités publiques (préemption, expropriation, acquisitions foncières en général) tend à faire d'elles les principaux agents du changement d'usage du sol. Il y a là une situation extrême, le pouvoir social s'exerçant non plus par contrôle, mais par transfert de propriété. La collectivité ajoute aux pouvoirs réglementaires dont elle dispose sur la propriété celui de devenir propriétaire quand et où elle veut. Ce pouvoir est justifié par le fait que la collectivité, par ses investissements, ajoute à la valeur des sols et doit donc pouvoir contrôler le marché qui exprime ces valeurs. Toutefois en milieu rural ce pouvoir est souvent perçu comme « régalien », en raison du commandement exercé par la ville, et du fait que l'appareil légal peut être utilisé par des groupes sociaux dominants, voire colonisateurs, au détriment des sociétés locales (4).

* L'interférence entre code rural et code de l'urbanisme est insuffisamment organisée : le code rural ne s'intéresse qu'aux sols agricoles et forestiers, la concurrence d'autres usages (carrières, construction...) lui échappe. La reconnaissance d'un droit de construire diffus attaché à la parcelle (le COS) gêne son application. Les procédures d'aménagement de l'espace dont dispose le code rural (PAR remembrement-zonage agriculture-forêt, opérations groupées d'aménagement foncier), ont besoin d'un complément juridique opposable aux tiers en matière d'usage des sols, qui assure la pérennité de leurs effets. Mais le code de l'urbanisme aborde l'espace rural selon une toute autre logique : celle des besoins sociaux en habitat, industrie, loisirs, équipements. L'espace rural, dans cette logique, est un bien de consommation à ménager, à réserver, à embellir, et non plus un bien de production. On arrive à la problématique du paysage, qui n'est plus conçu comme l'œuvre du paysan mais comme celle de l'urbaniste.

La réforme foncière en cours et notamment l'amendement du GEPAR (5) qui institue la réglementation des « zones de protection de l'espace rural et des paysages », permettra peut-être de remédier à cette situation.

— Le code des impôts recouvre en milieu rural, une contradiction entre 2 systèmes d'évolution et de fiscalités foncières, l'une fondée sur la valeur d'échange, l'autre sur la valeur d'usage.

* *Valeur d'échange* : cette valeur s'estime en référence à la moyenne des transactions pour une catégorie de biens, en une région donnée à une date donnée. Le sol « prend de la valeur » même s'il n'est pas vendu. Cette théorie implique une taxation proportionnelle à la valeur d'échange estimée ; mais un bien qu'une servitude ou règle d'urbanisation empêche de percevoir sa valorisation, devrait alors être dégrêvé d'impôt.

* *Valeur d'usage* : en l'absence de ventes, le sol n'a que sa valeur d'usage, et c'est elle qui doit servir de base à l'impôt. Les plus values foncières n'existent que

lorsqu'elles sont effectivement perçues. Dans cette optique, l'évaluation d'un bien doit rester basse jusqu'à ce qu'il change d'usage, les plus-values réalisées étant seules taxées.

Actuellement ces 2 optiques coexistent dans notre fiscalité :

— Lors des mutations à titre gratuit, les biens fonciers sont évalués et taxés à la valeur d'échange. Les projets de taxation annuelle des valeurs vénales reflètent la même conception.

— L'impôt foncier annuel perçu par la commune est fondé sur la valeur d'usage (revenu cadastral). La taxation des plus-values réalisées se rattache à cette conception.

— Les deux optiques se contredisent dans la pratique des expropriations, l'administration se référant à la valeur d'usage et les juges à la valeur d'échange.

— Il faut noter que la fiscalité des mutations ainsi que celle des plus-values va à l'Etat, les communes ne percevant que la fiscalité foncière annuelle basée sur le revenu cadastral. Les taxes foncières communales sont de faible rapport, et pourtant, lorsque la pression fiscale augmente, le poids de la taxe du foncier non bâti devient lourd pour l'économie agricole : le fait que cette taxe ne fasse aucune différence entre le terrain constructible et le terrain agricole nuit à la fois à l'agriculture et aux collectivités locales.

— Il n'a jusqu'à présent pas été possible d'instituer un système unique d'évaluation et de fiscalité foncière, basé soit sur la valeur d'usage, avec taxation des plus-values de changement d'usage, soit sur les valeurs d'échange, avec prise en compte des contraintes réglementaires qui interdisent le changement d'usage et modifient les termes de l'échange. Il en résulte une incohérence durable particulièrement nuisible à l'aménagement péri-urbain.

— **La plus-value et ses paradoxes :**

Une part de la plus-value foncière perçue par le vendeur du terrain qui change d'usage est la rémunération d'un investissement d'équipement effectué par la collectivité. Le zonage ne modifie pas le processus, mais le déplace seulement dans l'espace. Les tentatives actuelles visant à faire en sorte que celui qui finance l'investissement soit celui qui en perçoit le bénéfice, sont de trois ordres :

— Les associations foncières urbaines tendent à faire que les propriétaires dont les terrains seront valorisés financent eux-mêmes les équipements permettant cette valorisation. Le bénéfice qu'ils percevront lors de la vente des lots ne sera pas « sans cause », et la collectivité n'aura pas engagé de dépenses profitant à quelques-uns.

— La fiscalité tend à récupérer, en aval, les plus-values perçues et à les rendre à la collectivité. Mais nous avons vu qu'elle les rend essentiellement à l'Etat, et non à la commune. En outre tout projet de fiscalité nouvelle se heurte à une objection économique : toute

taxe foncière étant incorporée par le vendeur dans le prix de vente, est finalement incorporée au coût de la construction.

— L'action foncière des collectivités publiques tend à leur donner la maîtrise des changements d'usage des sols. La collectivité achète le terrain à la valeur d'usage, l'équipe, puis le revend ou le concède au prix coûtant. Aucun particulier ne perçoit de plus-value dans ce système idéal. Toutefois imaginer un monopole absolu de la collectivité sur tout changement d'usage du sol est une utopie à court terme, tout autant que d'imaginer la généralisation des AFU (très complexes à mettre en œuvre) et la perfection fiscale.

Les mailles du filet sont donc larges...

— Les flux fonciers :

Les flux financiers résultant du marché foncier sont globalement défavorables au secteur agricole : en effet les agriculteurs achètent plus de terres qu'ils n'en vendent (en 1973, les agriculteurs ont vendu 295.000 ha et acheté 480.000 ha).

Le bilan des opérations des agriculteurs fait apparaître un solde négatif de 2,2 milliards correspondant à la différence entre leurs achats (5 milliards) et leurs ventes (2,8 milliards). De plus, au niveau des soultes de partage, le solde serait négatif pour 0,6 milliard. Le solde négatif des agriculteurs serait donc de 2,8 milliards.

Inversement, le bilan des opérations des non-agriculteurs fait ressortir un solde positif de 2,8 milliards correspondant à la différence entre leurs achats (1,6 milliard), et leurs ventes (3,8 milliards).

Cette constatation ne justifie pas, mais explique, la tendance des agriculteurs à vendre « au prix urbain » : en effet, en quantité de terres, ils achètent beaucoup plus qu'ils ne vendent. Ils cherchent donc à compenser le flux sortant du fait de leurs achats par des rentrées du fait de ventes à des prix plus élevés. Or seules les terres vendues hors du marché agricole peuvent bénéficier d'augmentations de prix. L'agriculteur propriétaire tend donc à *équibrer son déficit financier d'origine foncière en sacrifiant une petite surface soustraite à l'usage agricole, et vendue à un prix élevé.*

— Questions foncières sans réponse :

Le droit des sols détermine des modèles volontaires de localisation qui à leur tour déterminent des prix. Dans les modèles spontanés, le prix est l'instrument principal de la répartition des sols entre usages et usagers, dans le modèle volontaire il n'en est qu'un effet.

Cela signifie que le droit se substitue au prix comme instrument principal de répartition. Mais selon quels critères est établi ce droit ? La décision administrative est créatrice de valeurs foncières en deux temps : quand elle détermine l'usage possible, et quand elle réalise l'équipement qui facilite le changement d'usage. Comment récupérer ces valeurs ? Comment obtenir que la division sociale de l'espace ne soit pas une division

économique ? La collectivisation de la propriété serait-elle une bonne solution ? mais en cas d'abolition (ou de déperissement) de la propriété privée du sol, sur quels critères se ferait la répartition des droits d'usage ? Puisque c'est l'usage qui détermine la rente, on risquerait de voir la compétition pour l'usage et donc les comportements mercantiles et donc les plus-values se reconstituer en système, indépendamment de la propriété.

C'est donc sur le processus de changement d'usage, plus que sur la propriété elle-même, que la collectivité doit obtenir un contrôle strict et ceci non pas seulement en l'autorisant ou l'interdisant, mais en percevant la plus-value liée aux discontinuités entre usages de rentabilité différente, et en contrôlant la distribution de ce qui échappe nécessairement à la récupération.

On peut insister sur l'utilité de 3 démarches complémentaires, dans le sens de l'évolution en cours :

— Amélioration de la fiscalité foncière :

* Fiscalité nouvelle assise sur le changement d'usage et perçue par les collectivités locales,

* perçue soit annuellement sur les terrains dont le changement d'usage est souhaité (effet incitateur à ce changement),

* soit en une seule fois, au moment du changement (effet dissuasif, car le coût de la taxe sera répercuté sur le réalisateur du changement).

Cette fiscalité aurait pour triple objectif :

* d'apporter aux collectivités locales des ressources accrues pour financer leurs acquisitions foncières, et d'éviter qu'elles n'aggravent leur pression fiscale sur le foncier agricole,

* d'inciter aux changements souhaités et de dissuader ceux qui sont redoutés,

* de récupérer une part des plus-values dans un souci d'équité.

— Institution de mécanisme de solidarité foncière :

* La propriété ne survivra qu'en se réformant dans le sens d'une plus grande solidarité des propriétaires devant les charges et les rentes. Une propriété moins individualiste constitue d'ailleurs un premier pas fort intéressant vers une plus grande « socialisation » de la propriété.

Cette solidarité est d'autant plus nécessaire que :

— une propriété avec liberté de changement d'usage constitue un privilège,

— une propriété sans liberté de changement d'usage constitue une charge dont beaucoup de propriétaires agricoles cherchent à se libérer.

Les formules de groupements fonciers, associations foncières, constituent un cadre de solidarité. Les mécanismes de répartition tels que les échanges de parcelles, le remembrement-aménagement, le transfert de COS, en constituent également des instruments (6).

— Développement de la « conservation foncière ».

La création d'un Conservatoire de l'Espace littoral (7) a fait apparaître en France la nécessité d'une conservation du patrimoine espace : certains territoires doivent être conservés et transmis dans la permanence d'un usage reconnu d'utilité sociale.

La conservation peut être publique, c'est le cas du conservatoire en question ; elle peut aussi être privée, c'est le cas du National Trust en Grande-Bretagne. On pourrait imaginer des Sociétés de conservation foncière, associant capital privé et finances publiques, s'interdisant tout changement d'usage, donc toute plus-value, et rémunérées par le fermage ainsi que par des avantages fiscaux. Le capital serait faiblement rémunéré, mais à

l'abri de l'érosion monétaire, l'avantage fiscal constituant une incitation et une reconnaissance du service rendu. Les Groupements fonciers agricoles, les associations pastorales ou forestières, préfigurent de telles sociétés, mais sont trop restrictifs car seules des personnes physiques peuvent en faire partie.

Les sociétés de Conservation Foncière accueilleraient des personnes morales comme les collectivités locales et la SAFER, les Compagnies d'aménagement et les établissements publics régionaux.

Elles pourraient constituer une forme de propriété nouvelle, adaptée aux zones menacées soit par la pression urbaine, soit par la dévitalisation.

VERS UNE POLITIQUE FONCIERE D'AMENAGEMENT RURAL

L'aménagement rural s'organise autour de trois grandes questions : la pression urbaine, le développement rural, la dévitalisation. Il en résulte non pas une mais trois politiques foncières, différenciées selon ce grand zonage de base, ayant chacune son idée directrice, ses objectifs, ses moyens. Quelles que soit les zones, cependant, les objectifs de l'aménagement rural concernent les hommes, la production, et l'espace. Le double rôle de l'espace, support de la vie collective, support de la production agricole, explique le caractère indissociable de la politique foncière rurale et de celle des structures agricoles ; dans la première, l'Etat a pour partenaires les collectivités locales, pour l'organisation de la vie locale et de l'espace communal ; dans la seconde, il s'adresse aux entreprises agricoles, agents économiques dont dépendent la production, la gestion de l'espace de production, et l'emploi agricoles. La politique foncière doit permettre de gérer des fonctions multiples de l'espace, qui sont, selon les zones, tantôt complémentaires et tantôt contradictoires.

ZONES DE PRESSION URBAINE

Si l'on limite l'extension de ces zones à celle des zones de peuplement industriel et urbain (ZPIU) de l'INSEE, elles comprenaient en 1968 :

- 10.600 communes dont 6.300 communes rurales,
- 20 % de la surface agricole nationale,
- 30 % de la population des communes « rurales » au sens de l'INSEE,
- 26 % des actifs agricoles.

En 1975, les ZPIU englobent de nouvelles communes.

Ces zones sont caractérisées par l'acuité des conflits d'usage et de la compétition pour le sol, et la nécessité d'obtenir des « coupures » où les tendances spontanées résultant de la pression urbaine seront contrariées, dans

le but d'améliorer l'urbanisme et de permettre la poursuite d'activités agricoles dans de bonnes conditions économiques.

Ces zones sont, ou devraient être, couvertes par des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et des Plans d'Occupation des Sols (POS).

Dans ces zones, le Ministère de l'Equipement gère la politique foncière de la croissance urbaine, le Ministère de l'Agriculture gère les conséquences, pour l'agriculture, de cette croissance, et réalise l'amélioration foncière des zones destinées par les documents d'aménagement à conserver leur affectation agricole ou forestière.

Le Ministère de la Qualité de la Vie tente, en même temps, d'y préserver les qualités biologiques et culturelles de l'environnement. C'est l'espace des fonctions contradictoires, des choix difficiles, des conflits entre groupes d'intérêts, où les décisions d'aménagement, fruit d'un consensus fragile, mises à l'épreuve des faits, risquent de sombrer dans la velléité ou l'incohérence. Pour cet espace, l'idée directrice de l'aménagement foncier est la *coordination des procédures et des actions relevant des politiques urbaines et rurales* (8).

— Le moyen privilégié de cette coordination est le Programme d'Actions Foncières (PAF) (9).

Le PAF est essentiellement un plan de financement qui associe l'Etat, les collectivités locales et les organismes de crédit pour réaliser les objectifs d'aménagement définis par le SDAU. Le PAF peut et doit avoir un volet rural, concernant l'espace péri-urbain : il peut prévoir les acquisitions foncières des villages comme celle des villes et intégrer la programmation des actions foncières à finalité agricole (OGAF notamment). Il peut — et doit — améliorer la maîtrise des conséquences pour l'agriculture du développement urbain. Il peut prévoir le rôle et les moyens d'action de la SAFER dans ce programme agricole et rural.

Le tableau 1 montre le schéma d'ensemble d'un PAF péri-urbain : objectifs, besoins respectifs des communes et de l'économie agricole, moyens.

Le tableau 2 détaille le volet agricole du PAF selon la destination des zones dans le document d'aménagement.

— La politique foncière, dans les zones de pression urbaine, ne peut se permettre d'ignorer les contestations des propriétaires affectés par un zonage qui distribue les valeurs foncières. Elles doivent s'accompagner d'une recherche de correctifs dans les directions évoquées dans le chapitre précédent. L'association Foncière Urbaine semble, a priori, bien adaptée au contexte péri-urbain. L'idéal serait de l'utiliser dans le cadre d'un remembrement à double périmètre, rural et urbain, pour accompagner le développement des communes périphériques où un espace agricole doit subsister. Le transfert de COS (coefficients d'occupation des sols) qui permet de regrouper des droits à bâtir diffus, et d'obtenir la différenciation d'un espace homogène au départ entre zone émettrice (qui devient inconstructible) et zone récupératrice (qui regroupe les constructions), semble mieux adapté aux zones de pression touristique diffuse, d'agriculture médiocre et de petite propriété paysanne. On les trouve en arrière du littoral, dans l'Ouest, le Sud-Ouest et le Midi (10).

ZONES DE DEVELOPPEMENT RURAL

Il s'agit essentiellement des zones rurales de l'Ouest, du Sud-Ouest, du Nord, des vallées et plaines de l'Est, du sillon rhodanien. Elles sont le champ d'application préférentiel des Plans d'Aménagement Rural et des Contrats de Pays. Elles englobent un pourcentage très élevé de la surface agricole et de la population rurale. Les PAR à eux seuls recouvrent 16 % du territoire. Elles englobent également une trame de petites villes et centres ruraux doués, le plus souvent, d'une grande vitalité.

Ces zones sont caractérisées par la complémentarité du développement agricole et du développement rural, notamment en ce qui concerne les emplois non agricoles. Les diverses fonctions de l'espace peuvent donc s'y exercer sans contradiction, si la politique foncière est judicieuse.

L'idée directrice de l'aménagement foncier y est le passage d'une politique agricole à une politique rurale, à partir des moyens existants (politique des structures) (11).

Les instruments de ce passage sont :

— Le PAR, comme définition des objectifs et programmation des moyens du développement sous toutes ses formes.

— Le remembrement (12), complété au besoin par un zonage et une réglementation de « protection de l'espace rural et des paysages » (loi portant réforme de l'urbanisme).

— La SAFER et le Crédit Agricole, qui peuvent sans préjudice de leur mission première qui est d'améliorer les conditions de la production agricole, avoir en même temps une action de soutien aux autres aspects du développement rural.

Le tableau 3 résume les objectifs, les besoins et les moyens de cette politique.

Il s'agit du Massif Central ainsi que d'un croissant allant des Ardennes à la Bourgogne, et de certains secteurs du Sud-Ouest et des Alpes du Sud (13).

Elles sont caractérisées par la décroissance démographique atteignant des seuils de désertification, l'abandon de certains espaces agricoles, le dépérissement de la vie locale et l'indigence des collectivités locales.

Les problèmes fonciers y sont d'une ampleur qui contraste avec la faiblesse des moyens existants, et notamment de ceux des communes.

— Problème des terres incultes, pour lesquelles la législation en vigueur est sans doute inadéquate, puisque non appliquée. Une réforme est en cours.

— Gestion des communaux et sectionnaux, héritage des communautés agraires du moyen âge, où les droits coutumiers ne correspondent plus aux besoins actuels. Cette tradition communautaire pourrait peut-être revivre aujourd'hui si de nouvelles communautés d'intérêt venaient à renaître. En attendant, elle entrave la gestion de l'espace.

ZONES DE DEVITALISATION

— Zonage agriculture-forêt : certaines pentes autrefois cultivées en terrasses, puis abandonnées, devraient être boisées ; inversement certaines terres cultivables avec la technologie d'aujourd'hui devraient être protégées contre le boisement anarchique et mises en culture. Le code rural permet d'effectuer un zonage agriculture-forêt au bénéfice de l'une et de l'autre. Là encore, la législation est insuffisamment appliquée.

— Conservation foncière : des terres sont à vendre et personne n'en veut ; elles sont acquises par des groupes financiers misant sur une valorisation future par le tourisme.

A l'échelle de l'Europe, le désert se vend bien... Mais ces terres seraient nécessaires à une agriculture revitalisée par tout l'ensemble de mesures économiques mises en œuvre pour la montagne. Des jeunes agriculteurs s'installeraient s'ils trouvaient des terres en location. D'où la nécessité de constituer une offre de terres, conservées pour l'usage agricole ou forestier, et offertes à bail. La conservation foncière, publique ou privée, utilisant la SAFER ou toute autre structure adéquate, est à inventer pour le désert français. Etant donné la faiblesse financière des communes, l'Etat et les régions ont dans ces zones des responsabilités majeures. Le tableau 4 résume les objectifs et les besoins. Les moyens, malheureusement sont à créer.

L'idée directrice de l'aménagement foncier, pour ces zones, sera donc *l'innovation* liée aux actions économiques prises dans le cadre de la politique de la montagne ou de la rénovation rurale (14).

..

L'énoncé des besoins montre que, malgré certaines contradictions de fait, les besoins en matière d'économie agricole et en matière de développement économique général sont, ou devraient être, complémentaires.

— La ville a besoin d'une agriculture prospère à sa périphérie,

— Les agriculteurs ont besoin d'emplois diversifiés pour leurs enfants et d'équipements du cadre de vie,

— La société a besoin de préserver les potentialités agro-biologiques de son espace, au-delà des calculs du court terme.

— La société a besoin de déconcentrer en milieu rural certaines fonctions de production autre qu'agricole (15).

Tous ces besoins se traduisent en termes d'action foncière. Mais, les communes rurales affaiblies par l'exode ou par la destructuration ne peuvent disposer à elles seules de moyens adéquats.

Une solidarité régionale et nationale doit donc apparaître. Elle aura notamment un aspect fiscal.

— La fiscalité foncière aura pour objets :

* d'apporter aux collectivités locales des ressources accrues,

* d'inciter les propriétaires à se comporter de telle sorte que les objectifs d'usage du sol définis par les plans soient réalisés.

— Une solidarité doit également apparaître entre propriétaires, pour permettre :

* la répartition équitable des charges et des rentes,
* la conservation de certains sols à des usages agricoles ou forestiers,

* la limitation de la conception marchande du sol,
* l'évolution de la pratique de la propriété vers une plus grande responsabilité sociale.

— La solidarité entre agriculture et autres activités rurales peut s'exprimer par l'utilisation du remembrement, des OGAF, de la SAFER et du Crédit Agricole à cette fin.

Mais la solidarité, provoquée parce qu'elle permet de répondre à des besoins d'aujourd'hui, ne doit pas être confondue avec une illusoire amélioration des termes de l'échange entre ville et campagne. Les rapports ville-campagne sont, nécessairement et depuis qu'existent des villes où réside le pouvoir économique et politique, des rapports de domination (16).

Dès qu'il y a une ville, il y a une population dont l'alimentation (donc la survie) dépend de la campagne, et qui doit donc, pour survivre, posséder la maîtrise absolue de son « garde-manger ». Cette nécessité s'exprime culturellement par une affectivité excessive (la

« reconnaissance du ventre ») à l'égard de la campagne et de ses symboles : la fécondité de la terre, la mamelle de la vache, le jaillissement de l'eau, sont de puissants symboles de vie dont l'inconscient collectif a fait des mythes. Mais elle s'exprime surtout par une domination absolue au triple plan de la culture (l'église, puis l'école, puis les mass-media), de l'économie (le marché, puis l'intégration à l'économie industrielle) et du pouvoir politique et administratif (le « commandement » urbain hiérarchisé).

Lorsque l'alimentation des villes peut être assurée avec moins de terres agricoles, moins d'agriculteurs, et que c'est l'industrie qui devient la priorité économique de la ville, la conquête du milieu rural se fait sans contraintes ; la campagne n'est que réservoir, dépotoir, défouloir... Lorsque la population urbaine se sent menacée dans sa santé physique et mentale par les excès de la concentration (la ville devient symbole de pollution, d'insécurité, de laideur...), elle demande à la campagne d'assurer non seulement la production d'aliments mais la reproduction de la société, de devenir « cadre de vie », environnement », lieu de détente de régénération etc... Cette nouvelle demande, la ville est capable d'en imposer la satisfaction par le jeu du même appareil culturel, économique et politique dont elle a la maîtrise, et qui lui a permis dans la période précédente, d'imposer la fourniture de la matière première du développement industriel par le monde rural et agricole (sol, hommes, produits du sol, et même capitaux tirés du foncier).

L'aménagement rural et sa politique foncière sont ainsi aujourd'hui bénéficiaires de l'intérêt de la société et des pouvoirs publics, alors qu'il y a peu de temps ils apparaissaient comme « illusions économiques » ou « nostalgie du passé ». Ils sont devenus instruments de la survie de la société qui tout en restant urbaine au sens de l'organisation économique et politique, se « désurbanise » au plan spatial.

Sans aucun parti-pris contestataire ou polémique, on peut constater cette vérité historique : la dialectique ville-campagne n'existe pas ; il n'y a progression dialectique qu'entre les diverses fonctions que la ville demande à la campagne. Ces fonctions ne sont d'ailleurs pas toujours contradictoires.

En fait, ce qui est en jeu aujourd'hui, à travers les nouvelles perspectives de l'aménagement rural et de ses aspects fonciers, c'est la place de l'agriculture et de la campagne dans la société post-industrielle (17) en train de naître dans certains pays. Cette société ne vit plus seulement de pain et de matières premières : il lui faut, en sus, l'air pur et l'eau fraîche. Elle a besoin de la campagne comme cadre de vie, pour reproduire sa force de travail, et même parfois pour l'exercer. Dans cette optique, la politique foncière rurale, qui tente avec des moyens à améliorer, d'instaurer une économie de l'espace du triple point de vue de la préservation de ses potentialités biologiques, de la production d'aliments et du développement de fonctions extra-agricoles, va dans le sens de l'histoire.

TABEAU 1
OBJECTIFS ET MOYENS D'UNE POLITIQUE FONCIERE PERI-URBAINE

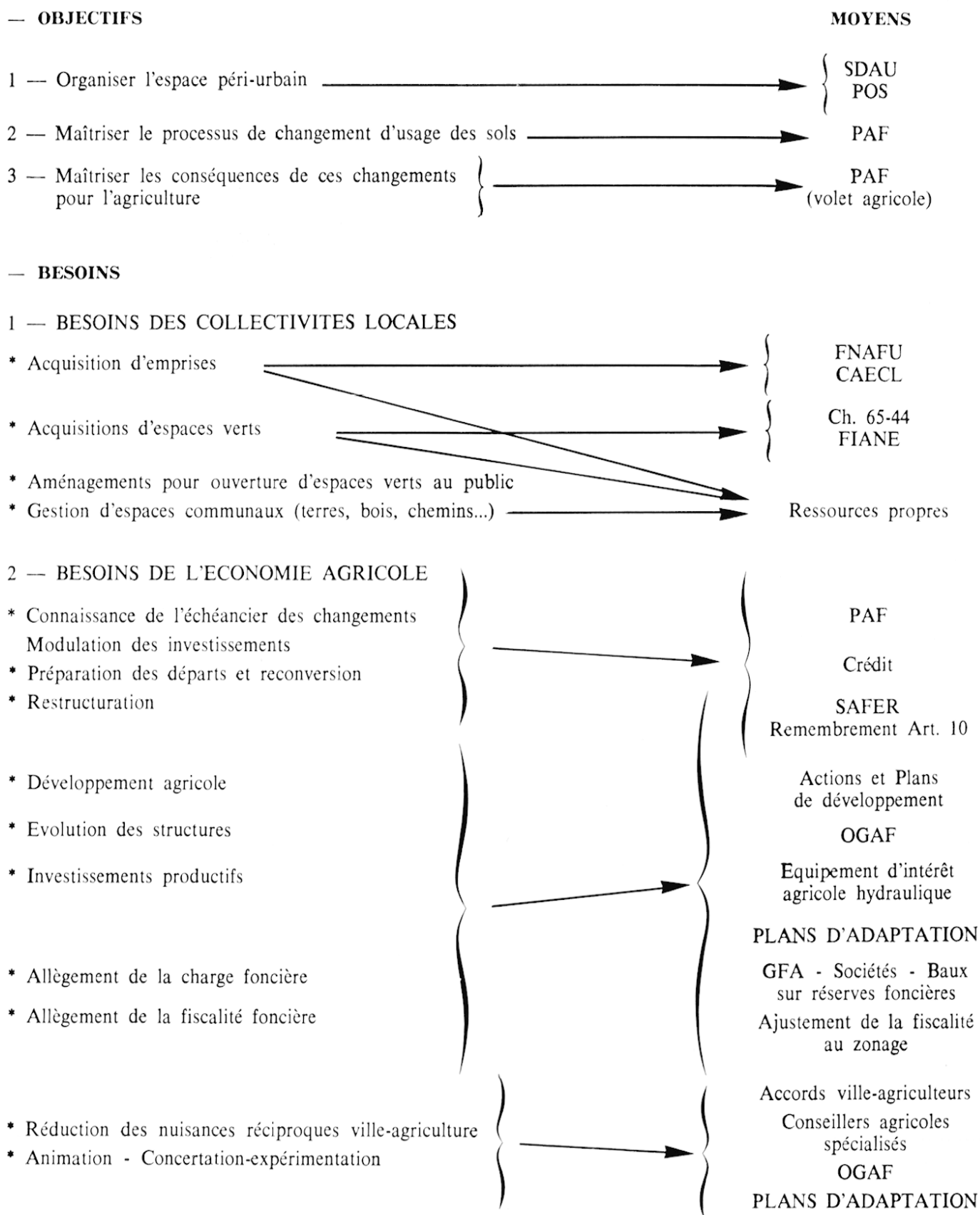


TABLEAU 2

VOLETS AGRICOLES DES PROGRAMMES D'ACTION FONCIERE

Indications : Celles des PAF urbains, lorsque le développement agricole constitue un objectif d'aménagement.

Champs d'application : Aires des SDAU, POS ou schémas de secteur.

Initiative : collectivités locales, DDA, agriculteurs.

Préparation du dossier : DDA avec commission agricole.

Instruction du dossier : CLAU.

Contenu du dossier :

- 1) Aires urbanisables à court terme : modalités de départ des exploitants et de reconstitution du potentiel de production.
- 2) Aires urbanisables à long terme : gestion de l'incertitude. Action foncière de transition. Location à bail des réserves foncières aux agriculteurs.
- 3) Aires affectées à l'agriculture : développement agricole et améliorations foncières.

- 4) Toutes zones : programme financier par année et par intervenant.

Le dossier devra notamment préciser le rôle et les modalités d'intervention de la SAFER dans l'exécution du programme d'action foncière.

Approbation du dossier : Ministère de l'Agriculture, Ministère de l'Équipement, en ce qui concerne les financements dont il est responsable. Ministère des Finances.

Maître d'œuvre : DDA ou IG chargé de région.

Maître d'ouvrage : divers désignés dans le dossier.

Expérimentation : Orange, Brest, Lorient, Voironnais, Plaine de l'Ain.

Modification juridique nécessaire : (en cours)

Droit de préemption des SAFER, dans les ZAD.

Financement : engagement financier de l'État et des divers intervenants sur un programme pluriennal.

TABLEAU 3

**OBJECTIFS ET MOYENS D'UNE POLITIQUE FONCIERE
DE DEVELOPPEMENT RURAL**

OBJECTIFS	MOYENS
1. Favoriser le développement agricole :	
— améliorer les structures des exploitations,	— Conception
— aider l'installation de jeunes agriculteurs.	PAR — Programmation
	— Animation
2. Favoriser le développement d'activités économiques diversifiées :	CONTRATS DE PAYS :
— accueillir des établissements industriels déconcentrés,	réalisations accélérées
— développer l'artisanat,	organismes d'intervention et de financement :
— développer les emplois liés au tourisme.	ANDA développement agricole
	CNASEA actions sociales et structures IVD
3. Favoriser l'animation et améliorer les conditions de la vie locale :	SAFER structures-installations
— réaliser des équipements sanitaires, sociaux, éducatifs, etc...,	Crédit Agricole dév. agricole foncier agricole
— construire des logements.	CAECL prêts collectivités locales

BESOINS

1. Besoins des collectivités locales :

- acquérir les emprises nécessaires aux lotissements communaux, aux équipements, aux implantations d'emploi, aux aménagements touristiques } —————> Subventions — Crédit + ressources propres
- le faire sans créer de situations locales conflictuelles. } —————> remembrement SAFER, AFU

2. Besoins de l'économie agricole

- développement économique —————> plans de développement
- mobilité et amélioration des structures —————> SAFER
- préservation des meilleures terres pour la production agricole } —————> POS — ZPERP
- amélioration foncière —————> remembrement, échanges
- réalisation d'équipements complémentaires de la production } —————> subventions — crédit agricole
- réalisations permettant d'éviter les nuisances du tourisme ou de l'industrie sur l'agriculture. } —————> études d'impact — plantations — chemins, etc... Subventions FIANE, associations foncières.

TABLEAU 4

OBJECTIFS ET MOYENS D'UNE POLITIQUE FONCIERE DES ZONES DEVITALISEES

OBJECTIFS

1. Assurer l'entretien de la couverture végétale dans un but de régulation hydrologique et de prévention de l'érosion.

- permettre une gestion forestière efficace
- permettre une gestion agricole efficace.

2. Assurer le maintien d'une population permanente capable d'effectuer cette gestion.

- assurer un revenu agricole incitatif
- conserver les équipements et services permettant la vie locale
- faciliter la pluri-activité
- faciliter l'installation des jeunes.

MOYENS

- Actions Montagne
- Rénovation Rurale.

PAR — conception
ou — programmation
SAM — animation.

Contrats de pays : réalisations accélérées.

Organismes d'intervention ou de financements :
(ANDA) *CNASEA SAFER*
Compagnies d'aménagement
Crédit Agricole — CAECL
(financement insuffisant).

BESOINS

1. Emprises pour aménagements et équipements

- gestion des biens communaux et sectionnaux.

Remembrement — SAFER
SAFER — OGAF

2. Besoins de l'économie agricole et forestière

- remise en valeur des friches
- zonage agriculture-forêt
- disponibilité de terres en location (conservation foncière)
- groupements fonciers
- groupements d'exploitation
- participation aux fruits du développement touristique, notamment par les possibilités d'investissement agricole tirés des ventes de terrain pour usages touristiques.

SAFER — OGAF

OGAF — remembrement - art. 52-1
du code rural.

SAFER — Sociétés à créer.

GFA — groupements pastoraux
groupements forestiers
Associations syndicales.

Remembrement - aménagement -
transfert de COS.

TABLEAU 5
UTILISATION DIFFERENCIEE DE QUELQUES MOYENS D'ACTION FONCIERE RURALE

	Zones de pression urbaine	Zones de développement rural	Zones de dévitalisation
REMEMBREMENT	1) Avant POS après échanges amiables.	Après pré-étude de zonage et échanges amiables.	1) Après étude d'aménage- ment, d'impact et de pay- sage, et après échanges amiables.
	2) Après POS, par zones, avec AFU. (remembrement péri-urbain).	Suivi de POS ou ZPERP. (remembrement	2) Après zonage agriculture- forêt. Suivi de POS ou ZPERP. — aménagement)
OGAF	A m é n a g e m e n t agricole concerté en zone protégée à long terme.		— lutte contre friches — gestion de sectionaux — zonage agriculture-forêt — amélioration des structu- res agricoles et forestières, animation.
SAFER	1) Aide aux départs, recon- versions, réinstallations. Offre de terres aux expro- priés. Gestion des « em- prises totales ».	1) Amélioration des structu- res - installation de jeu- nes.	1) Amélioration des structu- res - installation de jeu- nes.
	2) Apport de terres sur l'em- prise des grands ouvrages. Restructuration.	2) Apport de terres aux com- munes (petites surfaces).	2) Apport de terres aux com- munes (petites surfaces).
	3) Surveillance du marché foncier dans les zones agricoles - Prémptions. Amélioration des structu- res.	3) Apport de terres sur l'em- prise des grands ouvrages linéaires. Restructuration.	3) Lutte contre les friches - gestion des sectionaux. Zonage agriculture-forêt.
	4) Création de zones de cul- tures intensives. Conservation foncière : à instituer.		4) Surveillance du marché- préemption. Conservation foncière.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- (1) CEPEDA M. La terre, valeur hésiodique, essai de définition de la conception paysanne de propriété foncière. In. Economie et sociétés, Cahiers de l'ISEA, série AG n° 12, Tome VIII, n° 5, 1974. Après Carle Zimmerman, l'auteur développe l'histoire et la signification de l'effort paysan pour garantir de façon durable à la profession agricole l'usage du sol. Il l'oppose aux conceptions féodales et mercantiles ou capitalistes de la propriété foncière.
- (2) GRANELLE J.J. Espace urbain et prix du sol. Sirey, Paris 1971 (avec bibliographie synthétique).
- (2 bis) LIPIETZ A. Le tribut foncier urbain. Maspero, 1974. L'auteur développe et critique les théories de la rente foncière « à la Marx » et « à la Engels ». Il démontre que la contestation du droit de propriété, lorsqu'elle émane d'une société capitaliste, n'est pas une lutte anti-capitaliste mais procède d'un effort du capital monopolistique aux mains des classes dirigeantes pour capter toute la rente liée à la liberté d'usage du sol, sans la partager avec les propriétaires extérieurs aux circuits de formation du capital. Il dénonce la division économique et sociale de l'espace produite par l'économie libérale comme cause première de la rente foncière et moyen de domination sur les classes laborieuses, pour qui la propriété-usage n'est qu'un moyen de garantie du droit au travail ou au logement.
- (3) SERMONTI E. Agriculture and urban expansion. Journal of town Planning institute, 1968. L'auteur montre comment le modèle d'organisation agricole péri-urbaine étudiée par Van Thunen au XIX^{ème} siècle s'inverse dans l'économie urbaine moderne la ceinture maraîchère ne subsiste qu'à l'état de noyaux et fait place aux friches. La culture céréalière à faible investissement se trouve au contact des fronts urbains. Les cultures à forts investissements se localisent en fonctions de critères autres que la proximité du marché de consommation urbain. L'élevage disparaît.

- (4) CHOUBERSKI P. et VARAGNE S. La politique foncière en région parisienne. Espaces et Sociétés, n° 13-14, oct. 1974. Dans la même ligne philosophique que l'ouvrage de Lipietz, cet essai décrit le contrôle croissant du capital monopolistique, utilisant l'appareil d'Etat pour les rentes foncières dont il tend à exclure les propriétaires-usagers.
- (5) Projet de loi n° 1881. Amendement portant réforme de l'art. L. 1 3-1 du Code de l'Urbanisme. En l'absence de POS ou autre document opposable au tiers, l'autorité administrative pourra instituer des Zones de Protection de l'Espace Rural, des activités agricoles et des paysages, dans les conditions suivantes :
- demande ou avis de la commune
 - avis de la commission du PAR si elle existe
 - enquête publique
 - pour les règles interdisant certains usages du sol : avis ou proposition de la commission de réorganisation foncière et de remembrement.
- (6) ARER Rhône, et ANERA « la compensation foncière dans les communes rurales en développement ». Lyon et Caen, septembre 1975.
- HENRY C. Les mécanismes de solidarité foncière. Laboratoire d'Econométrie de l'Ecole Polytechnique, 1976.
- (7) Loi n° 75-602 du 10 juillet 1975, portant création du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.
- (8) CHASSAGNE M.E. Les politiques foncières et l'aménagement du territoire. Le Moniteur du 27 juillet 1974 ; et La Ville à la Campagne, bulletin de l'ACEAR, fascicule 4-31. Prix des terres et droit des sols. Bulletin de l'ACEAR, fascicule 7-48. ACEAR. Vers une politique agricole péri-urbaine. Rapport, mars 1976.
- (9) AUMONIER A. Les programmes d'action foncière. Laboratoire d'économétrie, Ecole Polytechnique, avril 1976.
- (10) CHASSAGNE M.E. Le transfert des COS, état des réflexions et des recherches. In Espace 90, n° 54 ; et ACEAR. Bulletin n° 8. Les politiques foncières et l'aménagement rural. Compte rendu d'un stage de formation.
- (11) HOARAU de la SOURCE P. La politique foncière du Ministère de l'Agriculture, partie prenante dans l'aménagement du territoire. Bulletin de l'ACEAR n° 8.
- (12) Loi n° 75-621 du 11 juillet 1975, portant modification de certaines dispositions du livre 1^{er} du Code rural relatives au remembrement des exploitations rurales. Les objectifs du remembrement sont élargi : il devra « avoir pour objet l'aménagement rural du périmètre dans lequel il est mis en œuvre » La commission communale de réorganisation foncière et de remembrement est élargie. La commune pourra prélever 2 % du périmètre remembré à titre de réserves foncières. Un fonds de concours est institué. La définition des terrains à bâtir qui devront être réattribués à leurs propriétaires est restrictive.
- GASTALDI J. et VALERY-RADOT. Le remembrement agricole et rural. OCEP, Coutances, 1976.
- (13) ACEAR. La France des faibles densités. SEGESA, 1976.
- (14) BROCARD J. Pour que la montagne vive. La documentation française. Septembre 1975.
- (15) ACEAR. Concentration - Déconcentration - Campagnes et petites villes dans l'aménagement du territoire. ADIRES, 1974.
- (16) DUBY G. et WALLON A. Histoire de la France Rurale. Tomes 1 et 2, Seuil, Paris, 1975.
- (17) BELL D. La société post-industrielle.
- Autres ouvrages de référence :*
- ERAUD R. Origine et évolution de la politique foncière de la V^{me} République. L'émergence d'un droit foncier. Le cas de l'agriculture. Thèse IHEDREA, 1976. Institut des Hautes Etudes de Droit Rural et d'Economie Agricole.
- GIVAUDAN A. La question foncière, mars 1975.
- VIAU P. Révolution agricole et propriété foncière. Economie et humanisme. Les éditions ouvrières, Paris, 1963.
- CHABRAT M. Rapport à l'Assemblée Générale de la Caisse Nationale de Crédit Agricole, le 18 juin 1975.
- COTTON G. Législation agricole. Manuel Dalloz de droit usuel, 1972.
- CNJA. Pour un nouveau droit de la terre. Journée d'études du CNJA, 15-16 mai 1973, Perpignan. Les jeunes agriculteurs souhaitent à la fois être libérés de la charge foncière et assurés de la pérennité de leur outil de travail. Ils comptent pour cela sur le renforcement du statut du fermage et la multiplication des formules sociétaires de propriété du sol agricole.
- FALQUE M. La péréquation des valeurs foncières liées aux documents d'aménagement. Bulletin de l'ACEAR, n° 6. L'auteur énonce sa position, fait état de travaux étrangers sur ce thème et analyse la législation foncière dans 6 pays étrangers par rapport à cet aspect du problème foncier.
- BAUER G., ROUX J.M. La rurbanisation, ou la ville éparpillée. Seuil, Paris, 1976.
- LATARJET B. (rapporteur). L'aménagement rural au cours du VII^{me} Plan. Commissariat Général du plan. Rapport soumis à la CATCAV par le groupe de travail « aménagement des zones rurales et de leur armature urbaine », mars 1976.
- ACEAR. Aménagement rural et plans d'occupation des sols. Documents de travail, dossier n° 3, janvier 1976 (Synthèse dans Bulletin de l'ACEAR, fascicule 8-62).
- ACEAR. Stratégies foncières en zones rurales littorales. Résumé d'étude, SEPRA, septembre 1975. Bulletin ACEAR, fascicule 8-58.