



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.

Spécificité des marchés fonciers locaux et stratégie des agriculteurs

M. Michel Barrué, M. Robert Bages, M. Michel Blanc, M. Broueilh

Résumé

L'étude comparée de la question foncière sur quatre communes bien différenciées met en lumière les traits originaux de chaque zone où les tendances globales, bien connues, du marché de la terre se combinent selon des modalités particulières. Ces spécificités se fondent sur la structuration particulière des rapports sociaux locaux, essentiellement définis par le poids relatif que conserve la paysannerie et les différenciations qui s'opèrent en son sein.

Abstract

Special characteristics of local markets for land and farmer's strategies

A comparative study of land ownership problems and strategies' in four well differentiated communes shows both the original characteristics of each zone and the well known common trends of the land market. Differences are mostly linked to the structure of local social relationships defined by the weight retained by peasants in the local society and the différenciations among peasants.

Citer ce document / Cite this document :

Barrué Michel, Bages Robert, Blanc Michel, Broueilh M. Spécificité des marchés fonciers locaux et stratégie des agriculteurs. In: Économie rurale. N°142, 1981. p. 6;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1981.4283>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1981_num_142_1_4283

Fichier pdf généré le 08/05/2018

SPÉCIFICITÉ DES MARCHÉS FONCIERS LOCAUX ET STRATÉGIE DES AGRICULTEURS

BARRUE M., BAGES R., BLANC R., BROUEILH M.

mots clés : Foncier, agriculteurs, blocage, ouverture.

Centre de Recherches Sociologiques, CNRS, Université de Toulouse-le-Mirail, 109 bis, rue Vauquelin, 31081 Toulouse Cedex. Tél. (61) 41.11.05.

Résumé : L'étude comparée de la question foncière sur quatre communes bien différenciées met en lumière les traits originaux de chaque zone où les tendances globales, bien connues, du marché de la terre se combinent selon des modalités particulières. Ces spécificités se fondent sur la structuration particulière des rapports sociaux locaux, essentiellement définis par le poids relatif que conserve la paysannerie et les différenciations qui s'opèrent en son sein.

SPECIAL CHARACTERISTICS OF LOCAL MARKETS FOR LAND AND FARMER'S STRATEGIES

Summary : A comparative study of land ownership problems and strategies in four well differentiated communes shows both the original characteristics of each zone and the well known common trends of the land market. Differences are mostly linked to the structure of local social relationships defined by the weight retained by peasants in the local society and the differentiations among peasants.

Les marchés fonciers, en fonction de la diversité des situations de la paysannerie locale, apparaissent tantôt comme fortement bloqués, du fait essentiellement d'une très forte demande interne (Durenque), même si l'on peut percevoir une perspective de déblocage (Laure-Minervois), tantôt comme très ouverts soit du fait d'une très importante mobilité agricole (Castelnau-Barbarens), soit que l'ouverture aux activités touristiques mette obstacle au développement des exploitations agricoles (Gèdre). L'examen plus précis de chaque cas révèle quatre situations-types.

Blocage provenant d'une forte demande interne

Durenque (Ségala aveyronnais) a conservé une paysannerie moyenne nombreuse et relativement peu différenciée. L'agrandissement des exploitations (26 ha en moyenne en 1970, 33 aujourd'hui) y a pris la forme d'une concentration par glissement.

Du dynamisme de cette agriculture, lié pour une part à la production de lait de brebis pour Roquefort, il découle que bon nombre d'exploitations ont une succession assurée et cherchent à s'agrandir. La compétition pour la terre est extrêmement vive, comme en témoignent divers conflits fonciers où la SAFER fut conduite à intervenir pour tenter d'enrayer le dérapage des prix, et elle n'autorise aucune intervention extérieure.

Les parcelles mises en vente s'arrachent à des prix très élevés. La dernière période est marquée par un développement des locations, alors que le faire-valoir direct est très largement dominant. Les transactions s'opèrent sur la base d'une sociabilité fortement marquée par les relations de famille ou de voisinage.

Déblocage foncier en zone viticole

A **Laure-Minervois** (Aude), la dualité des structures foncières (grands domaines peu nombreux aux terres regroupées et « biens de village » dispersés, appartenant à une multitude de propriétaires) détermine un **double marché**.

La vente des biens de village a toujours été l'objet d'une vive concurrence entre moyens viticulteurs regroupés autour de la Cave Coopérative ; elle a provoqué une certaine concentration par glissement ; la demande foncière aujourd'hui reste

forte. La vente des domaines est par contre soumise à la concurrence entre acquéreurs ayant de gros moyens, d'origine non agricole essentiellement.

Malgré l'attachement très vif au mode de faire-valoir direct, l'impossibilité financière de s'agrandir (coût de la terre) et la rareté des mises en vente poussent les viticulteurs à s'orienter vers des agrandissements locatifs.

Certains jeunes ont cru trouver une solution dans un GFA qui leur permet l'accès à la location des terres en vigne d'un domaine, alors qu'il était acheté par des non-agriculteurs à des fins spéculatives (opération immobilière sur les garrigues).

Un marché très ouvert, obstacle au développement agricole

Dans la **vallée de Barèges** (Hautes-Pyrénées), les règles de transmission du patrimoine visant à assurer la permanence de la « maison » ont permis, sur un marché resté longtemps très local, un agrandissement relatif des exploitations : l'appropriation individuelle du sol ne concerne cependant que 8 % du territoire, le reste étant soumis à utilisations collectives (« estives »).

La crise profonde de l'élevage de montagne et la pénétration du tourisme mettent aujourd'hui en péril le maintien de l'agriculture. Les possibilités d'extension des exploitations ou d'installation des jeunes s'amenuisent : les locations verbales, donc précaires, se développent. Les prix ne cessent de grimper, car en l'absence de POS ou de zonage, tout propriétaire a l'espoir de vendre au prix du terrain à bâtir. Les meilleurs terrains à construire sont par ailleurs les meilleures terres agricoles.

Un marché ouvert à dominante agricole

A **Castelnau-Barbarens** (Côteaux du Gers), un déclin démographique important s'est accompagné d'une forte restructuration agricole.

Une tradition de mobilité foncière, liée à la présence de nombreux métayers, a permis, lorsque le métayage a disparu, la constitution d'une couche de gros exploitants (céréaliers).

Aujourd'hui, l'élimination des exploitations de moins de 20 ha est rapide (33 % en 1970, 11 % en 1979). Alors que les céréaliers doivent s'agrandir pour accumuler, les petits (20-30 ha) n'ont d'autre alternative que d'intensifier et développent le gavage.