



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.

Propriété foncière et production du capital foncier

M. Denis Barthélemy

Résumé

Proposition d'une nouvelle approche en matière d'analyse des rapports propriété foncière-entreprise. Dans cette perspective, le propriétaire foncier est considéré comme détenteur d'une unité de production particulière — le fonds entreprise — dont la fonction est de produire une fertilité foncière. L'entreprise, telle que traditionnellement envisagée doit être divisée en deux éléments : l'entreprise- marchande qui produit les marchandises et le fonds-entreprise qui fabrique le capital foncier. L'analyse foncière devient celle du rapport complémentaire et conflictuel de ces deux entités productives.

Abstract

Land ownership and production of real estate capital

Proposal of a new analysis concerning relationships between land ownership and farm firm. In this perspective, the land-lord is an entrepreneur of a peculiar production unit : the ground-enterprise, whose function is to produce fertility of the soil. The firm, in the traditional meaning of this concept, should be divided in two parts : the merchant-enterprise, held by the farmer, and producing commodities ; the ground-enterprise producing real estate capital. Land tenure analysis concerns now the complementary and conflictual relationships between these two producing entities.

Citer ce document / Cite this document :

Barthélemy Denis. Propriété foncière et production du capital foncier. In: Économie rurale. N°142, 1981. p. 7;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1981.4284>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1981_num_142_1_4284

Fichier pdf généré le 08/05/2018

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET PRODUCTION DU CAPITAL FONCIER

BARTHELEMY D.

mots clés : Propriété foncière, capital foncier, modes de faire-valoir, rapports de production.

INRA, ENSSAA, 26, boulevard du Docteur-Petitjean, 21100 Dijon. Tél. (80) 66.54.12.

Résumé : Proposition d'une nouvelle approche en matière d'analyse des rapports propriété foncière-entreprise. Dans cette perspective, le propriétaire foncier est considéré comme détenteur d'une unité de production particulière — le fonds entreprise — dont la fonction est de produire une fertilité foncière. L'entreprise, telle que traditionnellement envisagée doit être divisée en deux éléments : l'entreprise-marchande qui produit les marchandises et le fonds-entreprise qui fabrique le capital foncier. L'analyse foncière devient celle du rapport complémentaire et conflictuel de ces deux entités productives.

LAND OWNERSHIP AND PRODUCTION OF REAL ESTATE CAPITAL

Summary : Proposal of a new analysis concerning relationships between land ownership and farm firm. In this perspective, the land-lord is an entrepreneur of a peculiar production unit : the ground-enterprise, whose function is to produce fertility of the soil. The firm, in the traditional meaning of this concept, should be divided in two parts : the merchant-enterprise, held by the farmer, and producing commodities ; the ground-enterprise producing real estate capital. Land tenure analysis concerns now the complementary and conflictual relationships between these two producing entities.

L'analyse économique considère généralement la location d'une terre comme le fait pour le propriétaire foncier de vendre au fermier l'usage momentané de son bien. Cette représentation conduit à la conclusion selon laquelle la terre serait un facteur de production inépuisable acheté par le locataire-entrepreneur. L'examen du rapport effectif du propriétaire foncier et du fermier, en agriculture, démontre que cette perspective est contraire à la réalité et qu'il est nécessaire de poser de nouvelles hypothèses quant à la nature du capital foncier agricole.

1) Le fermier n'est pas un entrepreneur au sens habituel du terme

— La définition de la fonction de production est préalable à la location. Le choix de la fonction de production est l'*œuvre commune* du bailleur et du preneur.

— Le propriétaire foncier conserve durant le bail un droit de tutelle sur les investissements du fermier.

2) L'amélioration du fonds de terre est opérée au bénéfice du propriétaire foncier

— La représentation traditionnelle de la location d'une terre comme cession de son usage au fermier néglige l'engagement corrélatif du fermier à cultiver cette terre « en bon père de famille ». Il s'oblige par là à restituer en fin de bail un fonds de terre *normalement amélioré*.

— Une législation protectrice du fermier, de création moderne, impose au propriétaire foncier d'indemniser le fermier pour certains investissements résiduels. L'une de ses caractéristiques essentielles est de limiter l'indemnité du fermier au montant des dépenses qu'il a effectuées, *attribuant ainsi le bénéfice escomptable de l'opération au propriétaire foncier*.

Au total, la question de l'amélioration du fonds de terre oblige à repenser le rapport du propriétaire foncier et du fermier. La fertilité de la terre est absorbée par la culture. Elle

reparaît à la seule condition d'une dépense spécifique de moyens de production. La terre agricole est un *capital foncier produit pour le compte du propriétaire foncier*.

3) La répartition de l'entreprise agricole en fonds-entreprise et entreprise-marchande

L'entreprise agricole a deux finalités : elle produit des denrées et du capital foncier. Ces deux productions sont interdépendantes, d'où le débat du propriétaire foncier (plus de capital foncier) et du fermier (plus de marchandises). L'entreprise agricole est partagée en deux sous-ensembles : le *fonds-entreprise* qui constitue le lieu spécifique de production du capital foncier, et l'*entreprise-marchande* au sein de laquelle sont produites les marchandises :

— Le propriétaire foncier n'est pas un rentier au sens traditionnel du terme, mais l'*entrepreneur du fonds-entreprise*. La persistance de son capital foncier est un résultat de l'activité du fonds-entreprise.

— Le fermier est employé du propriétaire foncier dans le fonds-entreprise (ce qui explique l'appropriation des investissements résiduels du fermier par le propriétaire foncier, moyennant remboursement des dépenses effectuées pour leur réalisation).

4) Les modes de faire-valoir indirects

Les divers modes de faire-valoir indirects traduisent autant de *systèmes de rapports entre les pôles foncier et marchand de l'entreprise*. Les deux principales tenures sont les suivantes :

— le métayage : il repose sur un partage annuel du produit et offre ainsi une possibilité de *croissance continue du capital foncier* ;

— le fermage : il organise des *périodes de stabilisation du capital foncier*. Le fonds de terre est « affermé ». L'entreprise-marchande se développe, ce qui permet au fermier de prendre l'allure d'un entrepreneur indépendant de son bailleur.