
Informations internes sur L'AGRICULTURE

Le marché foncier et les baux ruraux

Effets des mesures de réforme des structures agricoles

II. R.F. d'Allemagne, France

COMMISSION DES COMMUNAUTES EUROPEENNES

DIRECTION GENERALE DE L'AGRICULTURE

DIRECTION «ECONOMIE ET STRUCTURE AGRICOLES» – DIVISION «BILANS, ETUDES, INFORMATION»

*La reproduction, même partielle, du contenu de ce rapport est subordonnée
à la mention explicite de la source*

Informations internes sur L'AGRICULTURE

Le marché foncier et les baux ruraux

Effets des mesures de réforme des structures agricoles

II. R.F. d'Allemagne, France

COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AGRICULTURE

DIRECTION « ÉCONOMIE ET STRUCTURE AGRICOLES » – DIVISION « BILANS, ÉTUDES, INFORMATION »

AVANT-PROPOS

Dans le cadre de son programme d'études la Direction Générale de l'Agriculture des Communautés Européennes a confié à un groupe d'experts la réalisation de cette étude. Le groupe d'experts chargé de la réalisation de l'enquête était composé :

Pour la France :

Société Centrale d'Aménagement Foncier Rural (S.C.A.F.R.) - Paris
(Travaux exécutés par M. Vaylet et Mme Faucher)

Pour l'Italie :

Istituto di Estimo Rurale - Facoltà di Agraria - Università degli Studi - Napoli. (Travaux exécutés par M. le Prof. Platzner et Dr. Morano).

Pour la R.F. Allemagne :

Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie - Bonn
(Travaux exécutés par MM. Dr. P. Breloh, Dr. E. Mrohs, Dr. W. Pook, Dr. E. Zurek sous la direction de Priv. Doz. B. Van Deenen).

Pour les Pays-Bas :

F.C. Prillewitz - Hoofd van de afdeling "Agrarische Zaken" - Rijks-Planologische Dienst - 's Gravenhage.

Le premier volume contient les rapports sur l'Italie et les Pays-Bas. Le deuxième est consacré aux rapports sur la République fédérale d'Allemagne et la France.

Ont participé aux travaux les Divisions "Bilans, Etudes, Information" "Mesures concernant l'évolution des structures sociologiques de la population agricole et problème foncier" et "Coordination des politiques nationales de structure et mesures communautaires" de la Direction Générale de l'Agriculture.

La présente étude ne reflète pas nécessairement les opinions de la Commission des Communautés Européennes dans ce domaine et n'anticipe nullement sur l'attitude future de la Commission en cette matière.

R.F. ALLEMAGNE

Forschungsstelle der
Forschungsgesellschaft für
Agrarpolitik und Agrarsoziologie,
Bonn

Dr.P. Breloh
Dr.E. Mrohs
Dr.W. Pook
Dr.E. Zurek

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
1. Objet de l'étude	1
2. L'évolution de l'utilisation du sol dans la république fédérale d'Allemagne et dans les Länder	3
2.1 L'affectation et les changements d'affectation de la superficie totale	5
2.2 L'affectation et les changements d'affectation de la surface agricole utile	6
2.3 L'affectation et les changements d'affectation de la surface forestière	8
2.4 L'affectation et les changements d'affectation de la surface bâtie	10
3. Le marché des terres agricoles et forestières dans la République fédérale d'Allemagne	11
3.1 Les transactions sur le marché des terres agricoles et forestières	13
3.1.1 La vente d'exploitations agricoles et forestières	13
3.1.2 La vente de parcelles de terres agricoles et forestières	14
3.2 La catégorie socio-professionnelle des vendeurs ou des acheteurs de terres agricoles et forestières	16
3.3 Les prix pratiqués sur le marché des terres agricoles et forestières	16
3.3.1 Les prix de vente des terres agricoles suivant leur mode d'utilisation	16
3.3.2 Les prix de vente des exploitations lorsque les terres et les bâtiments sont vendus ensemble	19
3.4 Les facteurs influençant le marché foncier	20
3.4.1 Le type de sol et les facteurs structurels	21
3.4.2 Les aspects économiques et sociaux	22
3.4.3 Les formes économiques et sociales de la mise en valeur du sol	25
3.4.4 Le mode de vente des terres	26
3.4.5 Les dispositions législatives applicables au marché foncier	27

3.4.6	Les dispositions fiscales applicables au marché foncier	38
3.4.7	Les possibilités de financement des ventes de terres	42
3.4.8	Aliénation de terres agricoles	44
4.	Le marché du fermage dans la République fédérale d'Allemagne	46
4.1	Les modes de faire-valoir dans la République fédérale d'Allemagne	46
4.1.1	Le rapport entre terres exploitées en propriété et terres en fermage	46
4.1.2	La diffusion du système du fermage suivant les régions	47
4.1.3	La classification des exploitations agricoles en fonction des régimes de propriété	48
4.1.4	Les formes de fermage	49
4.1.4.1	En fonction de la nature de l'objet loué	49
4.1.4.1.1	Location de parcelles	49
4.1.4.1.2	Location de fermes	53
4.1.4.1.3	Location de bâtiments	55
4.1.4.2	En fonction de la durée du bail	55
4.1.4.3	En fonction du mode de paiement du fermage	57
4.1.5	Les changements intervenus dans le fermage	57
4.1.5.1	Modifications des surfaces louées	58
4.1.5.2	Modifications des exploitations gérées en propriété et louant des terres supplémentaires	58
4.1.5.3	Modifications des exploitations en fermage	60
4.2	Le marché du fermage dans la République fédérale d'Allemagne	61
4.2.1	La durée du bail et le changement de locataire	61
4.2.2	Les catégories socio-professionnelles des bailleurs	62
4.2.3	Les prix du fermage	62
4.2.3.1	Les prix du fermage de parcelles	64
4.2.3.2	Le prix du fermage d'exploitations entières	66
4.3	Les facteurs influençant le marché du fermage	67
4.3.1	Les facteurs naturels et économiques de localisation	68

	<u>Page</u>
4.3.1.1 Location de parcelles	68
4.3.1.2 Location d'exploitations entières	71
4.3.2 Forme et durée des baux	73
4.3.3 Les dispositions législatives applicables au marché du fermage	74
4.3.4 Les dispositions fiscales applicables au marché du fermage	77
4.3.5 Les possibilités de financement du fermage	77
4.3.6 Les mesures prises par le gouvernement fédéral en vue de développer le fermage	77
5. L'évolution de l'utilisation du sol escomptée dans la République fédérale d'Allemagne et dans les Länder	79
5.1 Présentation du problème	79
5.2 L'affectation et les changements d'affectation de la superficie totale,	81
5.2.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968	81
5.2.2 La situation réelle escomptée	83
5.3 L'affectation et les changements d'affectation de la surface agricole utile	83
5.3.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968	83
5.3.2 La situation réelle escomptée	85
5.4 L'affectation et les changements d'affectation des superficies forestières	92
5.4.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968	92
5.4.2 La situation réelle escomptée	93
5.5 L'affectation et les changements d'affectation de la surface bâtie	93
5.5.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968	94
5.5.2 La situation réelle escomptée	94
5.6 Résultats	95

	<u>Page</u>
6. L'évolution du marché foncier des terres agricoles escomptée dans la République fédérale	95
6.1 L'évolution des transactions	96
6.1.1 L'évolution actuelle des transactions	96
6.1.2 L'évolution probable des transactions d'ici à 1980	98
6.1.3 L'évolution probable des transactions d'ici à 1980 compte tenu des mesures proposées dans le mémorandum	100
6.2 L'évolution des prix	109
6.2.1 L'évolution actuelle des prix	109
6.2.2 Evolution probable des prix d'ici à 1980	112
6.2.3 L'évolution probable des prix d'ici à 1980 compte tenu des mesures proposées dans le mémorandum	115
7. L'évolution du marché du fermage escomptée dans la République fédérale d'Allemagne	117
7.1 L'évolution des transactions d'ici à 1980	117
7.2 L'influence des mesures proposées dans le mémorandum sur le marché du fermage	119
7.2.1 La prime d'apport structurel	119
7.2.2 Le paiement anticipé de neuf ans de fermage	123
7.2.3 Le droit préférentiel au bail	124
7.2.4 L'influence sur les prix du fermage	124
8. Récapitulation des résultats	126
9. Bibliographie	131

Annexe

SOMMAIRE DES TABLEAUX

- Tableau 1 : Territoire rural de la République Fédérale d'Allemagne en 1960, ventilé par modes d'utilisation par régions, en milliers d'hectares
- Tableau 2 : Territoire de la République fédérale d'Allemagne en 1968, ventilé par modes d'utilisation et par régions, en milliers d'hectares
- Tableau 3 : Changements d'affectation du sol en République fédérale d'Allemagne entre 1960 et 1968, en milliers d'hectares
- Tableau 4 : Ventes d'exploitations agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein
- Tableau 5 : Ventes de parcelles de terres agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein
- Tableau 6 : Ventes de parcelles par des exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 5 ha de SAU en République fédérale d'Allemagne
- Tableau 7 : Utilisation des surfaces vendues et prix atteints
- Tableau 8 : Acquisition de terres et prix payé par les sociétés agricoles d'utilité publique en République fédérale d'Allemagne en 1968
- Tableau 9 : Achat de surfaces agricoles par les sociétés de colonisation agricole d'utilité publique et évolution du prix d'achat de 1959 à 1968 en République fédérale d'Allemagne
- Tableau 10 : Prix de vente moyen des exploitations agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein
- Tableau 11 : Prix d'achat moyen à l'ha des exploitations agricoles et forestières, par tranches de valeur de l'unité fiscale
- Tableau 12 : Nombre total des exploitations gérées en propriété et nombre de ces exploitations louant des terres complémentaires, par catégories de taille en République fédérale d'Allemagne en 1960
- Tableau 13 : Surface moyenne louée par les exploitations gérées en propriété louant des terres complémentaires, par catégories de taille en République fédérale d'Allemagne en 1960
- Tableau 14 : Exploitations louées en totalité, par catégories de taille en République fédérale d'Allemagne en 1960
- Tableau 15 : Répartition des terres cultivées en propriété et des terres louées d'après les résultats du recensement agricole de 1960 et de l'enquête sur les structures effectuée en 1966/67 par les services de la CEE dans la République fédérale d'Allemagne
- Tableau 16 : Changements du nombre des exploitations agricoles et forestières suivant la forme de propriété et les catégories de taille en République fédérale d'Allemagne entre 1949 et 1960
- Tableau 17 : Pourcentage d'exploitations louant des terres par rapport au nombre total des exploitations agricoles et forestières en République fédérale d'Allemagne, par catégories de taille, en 1949 et 1960

- Tableau 18 : Proportion d'exploitations agricoles cultivant des terres louées et des terres en propriété par rapport au nombre total des exploitations, d'après les résultats du recensement agricole de 1960 et du recensement relatif aux structures effectué en 1966/67 par les services de la CEE en République fédérale d'Allemagne
- Tableau 19 : Exploitations agricoles et forestières ne possédant pas de terres en propre en République fédérale d'Allemagne en 1959 et 1960
- Tableau 20 : Exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 2 ha de surface exploitée, louant des parcelles individuelles, en fonction du montant du fermage dans le territoire fédéral en 1969 (recensement agricole)
- Tableau 21 : Exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 2 ha de surface exploitée, louant des parcelles individuelles, ventilées en fonction du montant du fermage dans les Länder en 1960 (recensement agricole)
- Tableau 22 : Prix moyen du fermage des parcelles individuelles de terres agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein de 1953 à 1966
- Tableau 23 : Répartition de la surface des parcelles individuelles prises en location par des exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 5 ha de SAU, en fonction du montant annuel du fermage payé en République fédérale d'Allemagne en 1960 et 1965
- Tableau 24 : Prix moyen du fermage pour des parcelles individuelles, en fonction des modes d'utilisation pratiquées en République fédérale d'Allemagne en 1965
- Tableau 25 : Prix moyen du fermage payé uniquement en argent pour des exploitations louées dans leur totalité, nues, en fonction des catégories de taille et de la durée du bail, en RFA, en 1960 (recensement agricole)
- Tableau 26 : Prix moyen du fermage pour des exploitations louées en totalité (recensements du ministère allemand de l'agriculture), par tranches de valeur de l'unité fiscale, en 1956 et 1964
- Tableau 27 : Mesures actuellement en vigueur en R.F.A. visant à promouvoir la cession de terres, par vente (situation du 1er janvier 1969)
- Tableau 28 : Mesures actuelles d'encouragement à la cession de terres par affermage en R.F.A. (situation du 1.1.1969)
- Tableau 29 : Surfaces agricoles non exploitées en R.F. Allemagne en 1965 et en 1968
- Tableau 30 : Territoire rural de la République fédérale d'Allemagne en 1980, ventilé par modes d'utilisation et par régions (g) en 1000 ha
- Tableau 31 : Affectations parallèles du territoire rural par catégories de besoins et ventilation par régions en République fédérale d'Allemagne, en % du territoire rural
- Tableau 32 : Nombre et superficie des exploitations agricoles par Land et en fonction du revenu. Etat de 1970.
- Tableau 33 : Taille moyenne des exploitations fournissant un revenu complet, le revenu principal et un revenu secondaire et réserve maximale de terres destinées à l'agrandissement d'exploitations fournissant un revenu complet, par Land. Etat de 1970.

1. Objet de l'étude

Le rôle de l'agriculture dans le processus de développement économique semble être plus passif qu'actif. Il se caractérise par une adaptation constante de l'ensemble des facteurs terre, travail et capital à la situation dans les secteurs non agricoles où les changements sont rapides. A cet égard, les principaux obstacles s'opposant à une adaptation accélérée des structures de la production agricole se sont révélés être la mobilité insuffisante de la main-d'oeuvre et la grande immobilité de la terre. Ces deux phénomènes sont liés : le manque de mobilité des personnes occupées dans l'agriculture est une cause fondamentale de l'immobilité de la terre et la propriété de la terre lie l'exploitant à la commune où il réside. Les valeurs économiques et extra-économiques attribuées à la terre, en plus de sa valeur en tant que facteur de production, sont encore un autre élément particulièrement immobilisant pour le propriétaire terrien.

Il en résulte une structure agricole qui ne répond ni aux revendications de la population agricole en matière de revenu, ni aux techniques de production utilisées dans la société industrielle. Les mesures proposées dans le mémorandum de la Commission des C.E. sur la réforme de l'agriculture (plan Mansholt), visent ouvertement à modifier cette situation **peu satisfaisante, ce qui ne peut se faire que par une nette accélération de la différenciation des structures agricoles vers des unités de production plus grandes d'une part et des exploitations d'appoint et des lieux de résidence d'autre part.** Dans cette perspective, le mémorandum des C.E. propose d'amener, par une série de mesures, les agriculteurs âgés à libérer leurs terres par vente ou fermage, en vue de la constitution d'unités de production plus grandes.

L'objet de la présente étude est le suivant :

1. **Apprécier les incidences qualitatives et quantitatives des mesures proposées dans le mémorandum des Communautés européennes sur l'offre de terres, pour les différents modes de faire valoir et**
2. **Prévoir l'utilisation future de la superficie de la république fédérale d'Allemagne.**

L'étude se divise en deux parties :

Analyse de l'évolution antérieure et inventaire, et
Prévision de l'évolution future.

Pour l'inventaire comme pour les prévisions jusqu'en 1980, la période de référence prise comme base ira de 1960 à 1968.

L'étude portera sur l'évolution antérieure et sur l'évolution future, escomptées dans la république fédérale d'Allemagne, dans les domaines ci-après :

1. L'utilisation de la superficie;
2. La situation sur le marché des terres agricoles et forestières;
3. La situation sur le marché du fermage.

2. L'évolution de l'utilisation du sol dans la république fédérale d'Allemagne et dans les Länder.

Le sol dont dispose une nation est représenté par sa superficie totale qui se distingue des autres facteurs de production travail et capital sur deux points essentiels : elle est à la fois lieu d'implantation économique et humaine et il ne peut s'agrandir ¹⁾. Par sa fonction de lieu d'implantation économique et humaine, il répond notamment aux catégories de besoins suivantes : alimentation et loisirs de la population, construction de logements et autres immeubles (bâtiments industriels et usines) et transports (rail, route, voies navigables). Vu les exigences fonctionnelles auxquelles doit répondre la superficie totale d'un pays, son utilisation peut prendre les formes suivantes :

Modes d'utilisation de la superficie
du pays

Affectation

1. Surface agricole utile

Terres labourables

Herbages permanents

Maraîchage et cultures légumières

Autres surfaces ²⁾

Alimentation et production
de matières premières

1) La présente étude peut ne pas faire état de deux exceptions sans importance (conquête de nouvelles terres et modifications des frontières).

2) Vergers, pépinières, vignes et oseraies.

2. Surface forestière, plans et cours d'eau.	Loisir et détente
Bois et forêts	production de matières premières
Surfaces marécageuses non cultivées	alimentation en eau et drainage
Terres incultes et stériles	
Plans et cours d'eau	
3. Surface bâtie	
Bâtiments, fermes et industries	Habitations
Routes et chemins de fer	Usines
Autres surfaces ¹⁾	Transport

La surface agricole utile allemande est essentiellement utilisée pour la production végétale et animale en vue de satisfaire les besoins alimentaires de la population. Ainsi son étendue - et du même coup son besoin en espace - est-elle déterminée dans une large mesure par le chiffre de la population, le pouvoir de cette population d'acheter des produits agricoles et le degré d'intensité de la mise en valeur. La surface forestière se réduit souvent, du moins jusqu'à présent, aux terres qui ne se prêtent pas ou qui se prêtent moins à l'agriculture. Elle se ramène essentiellement à ce qui reste de SAU et autres surfaces pour les besoins de la sylviculture dans un état industriel.

En attendant, la surface forestière est classée de plus en plus, non seulement en fonction de sa rentabilité économique mais encore d'après sa valeur comme zone de détente et de loisir pour les hommes pris par la civilisation urbaine et industrielle. En même temps et à la lumière de la croissance rapide des excédents agricoles, il se produit un changement d'attitude face à l'utilisation de la superficie du pays à des fins forestières. Le mode d'utilisation comme "surface bâtie" découle finalement des "autres besoins" de la population en espace économique et humain qui s'expriment dans les notions catégorielles de "travail", "logement", "transports". Les besoins d'espace de la population sont en relation directe avec le niveau de développement économique et social et ils augmentent même, d'une façon disproportionnée, en période de croissance économique rapide.

(1) Cimetières, parkings publics, terrains de sport, aérodromes et champs de manoeuvre militaires.

Les changements quantitatifs survenus dans l'utilisation de la superficie totale de la République fédérale d'Allemagne de 1960 à 1968 sont recensés dans les tableaux de 1 à 3, par mode d'utilisation et par région (Länder).

2.1 L'affectation et les changements d'affectation de la superficie totale

La superficie totale de la République fédérale d'Allemagne s'étend sur environ 24,7 millions d'ha. Sur ce total, en 1960, 14,3 millions d'ha environ (58 %) étaient utilisés pour l'agriculture, 8,4 millions d'ha (34 %) à des fins forestières et 2 millions d'ha (8 %) aux surfaces bâties. De 1960 à 1968, 415.000 ha environ ont été touchés par des changements de mode d'utilisation, ce qui représente environ 1,7 % de la surface totale.

Les changements de mode d'utilisation de la superficie du pays ont donc été extrêmement faibles malgré le développement économique dynamique enregistré pendant la période de référence. Ces changements se sont produits presque exclusivement au détriment de la surface agricole utile et en faveur de la surface bâtie, la surface forestière ne subissant que des changements d'importance négligeable.

Il en résulte une nouvelle régression de la part de la S.A.U. dans la surface totale alors que la part de la surface forestière reste inchangée et que la surface bâtie s'accroît pour atteindre désormais 10 % environ de la superficie totale.

Si l'on examine les changements par région, on retrouve les grandes lignes de l'évolution de l'utilisation de la superficie du pays dégagées à l'échelon fédéral. Les différences rencontrées d'un Land à l'autre au cours de la période de référence portent moins sur la tendance générale et sur l'orientation des changements que sur le rythme auquel ils s'accomplissent. Ils sont essentiellement dus à la situation de départ ¹⁾ très différente et aux différences caractérisant le dynamisme économique des diverses régions.

1) Fraction de la superficie du pays occupée par la surface agricole utile, la surface forestière et la surface bâtie en 1960.

D'un point de vue relatif (c'est-à-dire par rapport à la superficie disponible) les changements de mode d'utilisation de cette superficie ont été particulièrement importants dans les villes - Etats de Brême et de Hambourg, ainsi que dans les Länder de Rhénanie du Nord-Westphalie, du Schleswig-Holstein et de Bavière. Dans l'absolu (c'est-à-dire par rapport au nombre d'ha qui a changé d'affectation) la Bavière occupe une place exceptionnelle. Dans ce Land, environ 150.000 ha - c'est-à-dire plus d'un tiers de l'ensemble de la surface touchée dans le territoire fédéral - ont changé d'affectation de 1960 à 1968. Loin derrière arrive le Bade-Wurtemberg avec environ 70.000 ha, ainsi que les Länder de Rhénanie du Nord-Westphalie et de Basse-Saxe, avec 55.000 ha chacun.

En ce qui concerne les divers modes d'utilisation, la S.A.U. n'a pu se maintenir au même pourcentage qu'en Sarre et à Berlin. En revanche, la "surface bâtie" a occupé une part accrue dans tous les Länder, mais particulièrement dans les villes - Etats (Berlin, Brême et Hambourg). Ces modifications de surface se sont faites sans exception au détriment de la S.A.U., sauf en Sarre et à Berlin-Ouest où c'est surtout la surface boisée qui a été sacrifiée à la construction.

2.2 L'affectation et les changements d'affectation de la surface agricole utile.

En 1960, la surface agricole utile (S.A.U.) de la République fédérale couvrait environ 14,3 millions d'ha, dont environ 8 millions de terres arables, 5,8 millions d'herbages et les 500.000 ha restants en maraîchages et cultures légumières et autres usages ¹⁾ (cultures spéciales principalement). De 1960 à 1968, environ 431.000 ha de S.A.U. ont changé d'affectation, dont 399.000 ha ont été soustraits à l'agriculture. Le mode d'utilisation agricole d'environ 32.000 ha a changé, surtout au profit des cultures spéciales (27.000 ha), alors que le maraîchage et les cultures légumières n'augmentaient que dans des proportions infimes (5.000 ha).

1) Vergers, vignes et oseraies.

Durant cette même période, le mode d'utilisation des surfaces agricoles a donc été plus stable que celui des surfaces non agricoles. Or, à ce moment là, tout changement de mode d'utilisation équivaut généralement à la cessation de l'utilisation à des fins agricoles. Ce fait illustre très bien le manque de souplesse dans l'utilisation à des fins agricoles d'une zone agricole déterminée. Il est à noter en outre que les pertes de S.A.U. affectent le plus souvent des terres labourables.

Les pertes de terres labourables ¹⁾ ont atteint 403.000 ha, contre seulement 28.000 ha pour les herbages. Deux remarques à ce sujet :

1. Les centres résidentiels, les noeuds de communication et les centres industriels étant disséminés dans les régions de culture, dans la République fédérale d'Allemagne, sont généralement des terres labourables qui sont sacrifiées pour être utilisées à des fins non-agricoles;
2. Les pertes d'herbages ²⁾ sont compensées en partie par l'utilisation d'anciennes terres labourables sous forme d'herbages extensifs.

La principale conséquence à souligner est une modification du rapport terres labourables - herbages au profit des herbages et par conséquent aussi au profit d'une forme d'exploitation plus extensive de la S.A.U. restante.

Si l'on examine les résultats par région, des différences nettes apparaissent également dans l'affectation et les changements d'affectation de la S.A.U. Certes, la tendance à la diminution de la part relative du mode d'utilisation en "terre labourable", relevée comme caractéristique générale à l'échelon fédéral, se vérifie à nouveau dans tous les Länder.

(1) La fraction la plus faible de cette surface est restée en S.A.U. sous forme de cultures spéciales de maraîchage et de cultures légumières.

(2) Souvent au profit de la surface forestière.

Cependant, pour les herbages, contrairement à la tendance générale, la surface a augmenté dans le Schleswig-Holstein, la Rhénanie du Nord-Westphalie, la Hesse et la Rhénanie-Palatinat, alors qu'en Bavière la diminution de la surface herbagère a été supérieure d'environ 22.000 ha à celle des terres arables.

On ne peut émettre que des hypothèses sur les raisons de ces différences régionales. La statistique ne fait état que du changement d'utilisation d'une surface donnée, mais non de l'orientation de ce changement. Il est probable que dans les Länder les premiers nommés, l'offre permanente et croissante de terres vendues par des agriculteurs ont abouti à une utilisation plus extensive d'anciennes terres arables sous forme d'herbages, alors qu'en Bavière et notamment dans la ceinture alpestre de prairies permanentes, il se pourrait que la conjoncture et le tourisme aient conduit à abandonner de plus en plus l'utilisation des surfaces herbagères à des fins agricoles (déclivité du terrain, protection de la nature).

2.3 L'affectation et les changements d'affectation de la surface forestière

Les surfaces forestières (y compris les marécages et les terres incultes et stériles) recensées dans la République fédérale d'Allemagne sont constituées aujourd'hui en majeure partie par des surfaces restées inexploitées parce qu'impropres à l'agriculture ou parce que les frais de remise en culture (marécages) auraient été trop élevés. En 1960, ces surfaces représentaient environ 8,4 millions d'ha¹⁾ dans la République fédérale d'Allemagne, ce qui correspond à environ un tiers de la superficie du pays. Sur ce total, 7,1 millions d'ha environ ont été effectivement utilisés comme forêts, la surface restante se répartissant comme suit : environ 700.000 ha de terres incultes et stériles, 189.000 ha de marécages, ainsi que 413.000 ha de cours et plans d'eau.

(1) Y compris les cours et plans d'eau.

De 1960 à 1968, 120.000 ha environ ont changé d'affectation, ce qui correspond à environ 1,4% des surfaces tombant sous la dénomination "utilisation forestière", soit une très légère augmentation (75.000 ha) de la surface forestière proprement dite. La superficie des marécages non cultivés, a diminué d'environ 6 % (programmes de remise en culture) ; celle des terres incultes n'a pas changé, alors que celle des plans et cours d'eau a légèrement augmenté (construction de barrages).

La surface des marécages a diminué dans une large mesure au profit de la S.A.U. ; par ailleurs la surface forestière proprement dite a augmenté principalement au détriment de la S.A.U., étant donné que la surface de terres incultes et stériles n'a guère changé.

Ainsi, la juxtaposition de programmes de boisement sur des terres à rendement agricole marginal et de programmes de culture dans le sens de l'utilisation à des fins agricoles a-t-elle été déterminante pour définir l'évolution de la surface forestière de 1960 à 1968. La surface des plans et cours d'eau a augmenté aux dépens à la fois de la surface agricole utile et de la surface forestière.

La surface forestière est caractérisée par une répartition irrégulière suivant les régions. Elle est plus réduite dans le nord du territoire fédéral et dans les villes - Etats (à l'exception de Berlin-ouest) que dans le sud. Les surfaces marécageuses se concentrent dans trois Länder : Basse-Saxe, Bavière et Schleswig-Holstein. Il en est de même pour les plans et cours d'eau, mais d'une façon moins prononcée et dans un ordre d'importance différent.

La légère tendance de la surface forestière à augmenter sur l'ensemble du territoire fédéral de 1960 à 1968 se retrouve dans tous les Länder, sauf dans les villes - Etats et en Sarre. Elle a été particulièrement marquée en Bavière et dans le Bade-Wurtemberg.

2.4 L'affectation et les changements d'affectation de la surface bâtie.

En 1960, la proportion de surface bâtie par rapport à la superficie totale du pays atteignait 8 %, soit environ 2 millions d'ha. Cette surface se répartit en terrains bâtis et industriels, terrains affectés aux transports (route et rail) et terrains affectés à d'autres fins (cimetières, aérodromes, installations militaires, etc...).

Les changements d'affectation de la surface du pays opérés de 1960 à 1968 ont surtout profité à la surface bâtie; 324.000 ha environ ont été affectés à ce mode d'utilisation (soit près de 16 % d'augmentation), dont 185.000 ha environ pour terrains à bâtir et terrains industriels, 108.000 pour l'extension des surfaces affectées aux transports, et 31.000 ha pour les autres modes d'utilisation.

Ainsi, comparée aux chiffres réels du début de la période de référence, la surface des terrains à bâtir et des terrains industriels a augmenté près de 2 fois plus vite ¹⁾ que celle des terrains affectés aux transports. Aussi, sa part dans la surface bâtie totale est-elle passée d'environ 41 % en 1960 à près de 55 % en 1968.

Entre 1960 et 1968 l'accroissement relatif à la surface bâtie a été le plus important dans les villes - Etats. Dans la Hesse et en Sarre il a presque atteint la moyenne nationale à laquelle il est inférieur dans les autres Länder. En chiffres absolus, la Bavière vient en tête, avec 90.000 ha, d'augmentation de la surface bâtie, viennent ensuite la Rhénanie du Nord-Westphalie (54.000 ha) et la Basse-Saxe (51.000 ha) L'ordre est le même pour les "terrains bâtis et les terrains industriels" ²⁾, alors que pour les terrains affectés aux transports, c'est la Rhénanie du Nord-Westphalie qui a utilisé les plus grandes surfaces (24.000 ha), suivie par la Bavière (23.000 ha) et par la Basse-Saxe (18.000 ha).

(1) A un accroissement des terrains industriels égal à 23 % correspond un accroissement de la surface affectée aux transports égale à 11 %.

(2) Bavière + 51.000 ha, Rhénanie du Nord-Westphalie + 35.000 ha, Basse-Saxe + 28.000 ha.

3. Le marché des terres agricoles et forestières dans la République fédérale d'Allemagne

Dans la République fédérale d'Allemagne la "Grundstücksverkehrsgesetz" (loi sur les mutations foncières) du 28 juillet 1961 permet de vendre des terres à usage agricole et forestier avec l'autorisation des services compétents suivant la législation du Land. Bien que ces services aient de ce fait une vue générale quasi parfaite du marché des terres agricoles et forestières - avec cette restriction que

la délimitation des actes juridiques soumis obligatoirement à autorisation n'est pas la même pour tous les Länder (art.2 alinéa 3 de la loi sur les mutations foncières) et que certains actes sont exempts d'autorisation (art.4 de la loi sur les mutations foncières) - le marché des terres agricoles et forestières n'a guère été étudié jusqu'à présent. On ne connaît sur le sujet qu'une grande étude ¹⁾ réalisée par le ministère de l'alimentation, de l'agriculture et des forêts du Schleswig-Holstein dans laquelle sont recensées les mutations de terres agricoles et forestières de 1953 à 1966 ²⁾. Cette étude est suivie d'une analyse économétrique des éléments permettant de déterminer les prix et les transferts de terres agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein ³⁾.

-
- (1) Schwartz, O : Die Wanderung des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein "Berichte über Landwirtschaft", Hambourg et Berlin (vol.46 - 1968 - pages 79 à 101).
 - (2) Des analyses ont aussi été effectuées en Basse-Saxe, sur la base des copies d'actes de vente déposées aux services habilités à délivrer l'autorisation, mais les résultats n'ont pas été publiés.
 - (3) Feuerstein, H : Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers Landwirtschaftlich genutzten Bodens "Agrarwirtschaft", Hanovre, 19ème année (1970) pages 22 et 23.

La Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie de Bonn tient en sa possession les résultats d'une enquête effectuée auprès de 1.195 agriculteurs allemands considérés comme représentatifs de la catégorie des exploitations de 5 ha et au-dessus et leur a demandé leur avis sur la propriété foncière, ainsi que sur l'ordre d'importance des ventes et sur les motifs qui les ont poussés à vendre de 1960 à 1969 ¹⁾. Enfin, "l'Institut für Agrarpolitik Marktforschung und Wirtschaftssoziologie" de l'université de Bonn effectue actuellement une étude sur les possibilités d'établir des statistiques des prix des terres agricoles et forestières, à commencer d'abord et uniquement par une statistique des prix des terres agricoles et forestières en Rhénanie de Nord-Westphalie ²⁾, établie à l'aide d'enquêtes régulières effectuées par des experts.

-
- (1) E. Mrohs et J. Schmaltz : Soziologische, Ökonomische und agrarpolitische Aspekte der Behandlung landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe. Landwirtschaft-Angewandte Wissenschaft, n° 146. Hiltrup 1970.
 - (2) Etude de l'Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie de l'université de Bonn : Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt in Nordrhein-Westfalen. Contribution au problème des recensements de la différenciation objective géographique et temporelle ainsi que des facteurs permettant de déterminer les prix des terres agricoles et forestières. F. GERL, collaborateur : W. POOK. Dans le cadre de cette étude, **tous les six mois, depuis le printemps 1968**, les bureaux des Kreise, des chambres d'agriculture, des sociétés de colonisation, des offices de remembrement et de colonisation, des comités d'experts, des Kreise urbains et ruraux, des administrations des ponts et chaussées, des experts agricoles, des notaires et des agents immobiliers ont **été questionnés** sur les prix en partant d'un formulaire. On espère que les résultats seront publiés en 1971.

3.1 Les transactions sur le marché des terres agricoles et forestières

D'après une étude de 1956 les transactions sur le marché des terres agricoles ont été très peu importantes ¹⁾. De 1949 à 1954, les transactions moyennes annuelles effectuées à l'amiable ont porté sur environ 0,4 à 0,5 % de la surface agricole utile, c'est-à-dire sur environ 60 à 70.000 ha. Barner a indiqué que la part des ventes à l'amiable dans l'ensemble des transactions avait été relativement constante, avec 15 % de l'ensemble des transferts de propriété. La majeure partie des transferts de propriété a été le fait d'héritages, de dons, d'échanges et de colonisations agricoles avec 3 à 3,5 % de la S.A.U. chaque année.

M. Schwartz ²⁾ a calculé que les transferts avaient été du même ordre de grandeur dans le Schleswig-Holstein de 1957 à 1966. Durant la période couverte par l'étude, 3,4 % de la superficie totale du pays ont changé de mains chaque année, dont 21 % par contrats de vente, 50 % par héritages, dons ou échanges, 22 % par contrats de fermage ou de bail et 7 % par contrats conclus dans le cadre de la colonisation classique.

3.1.1 La vente d'exploitations agricoles et forestières

Un tiers environ de toutes les surfaces agricoles et forestières vendues dans le Schleswig-Holstein de 1957 à 1966 provenait d'exploitations agricoles et forestières. Durant cette même période, quelque 200 exploitations par an ont changé de propriétaire (tableau 4). La part des terres vendues dans la surface agricole utile (situation de 1960) est passée d'environ 0,2 % à 0,4 %. 38 % des exploitations vendues avaient moins de 10 ha de S.A.U., 24 % de 10 à 20 ha, 31 % de 20 à 50 ha et 7 % plus de 50 ha.

(1) Barner G. : Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland. Dans "Innere Kolonisation", Berlin et Bonn, 5ème année (1956), pages 228 à 230.

(2) O. Schwartz, op.cit.

La taille moyenne des exploitations vendues a doublé au cours de la période considérée.

Il n'y a pas d'indications concernant l'origine géographique des acheteurs, néanmoins, on connaît en Rhénanie du Nord-Westphalie différents cas d'agriculteurs chassés par les industries qui ont acheté de nouvelles exploitations agricoles dans le Schleswig-Holstein, en Basse-Saxe et en Bavière.

Quelles que soient les raisons - taille plus avantageuse des exploitations et prix d'achat relativement bas - qui aient poussé les agriculteurs à acheter des fermes dans ces Länder, on peut supposer que dans les autres Länder, le nombre de ventes d'exploitations dans leur unité, gardant leur affectation, est plus faible. Dans les zones de concentration urbaine en particulier, la plus grande partie des surfaces provenant de ventes de fermes dans leur unité cessera d'être affecté à l'agriculture ou à la sylviculture.

3.1.2 La vente de parcelles de terres agricoles et forestières

Les ventes d'exploitations dans le Schleswig-Holstein, plus les ventes de parcelles, ont représenté en moyenne, par an, de 1957 à 1966 1 % environ de la surface agricole. Toutefois, de 1957 à 1965, l'offre a pratiquement doublé malgré une légère régression pendant la dernière année (tableau 5). Ce phénomène est confirmé aussi dans une autre étude. Il s'explique par la récession économique devenue très sensible au cours de l'année 1966, pour atteindre presque son point culminant à la fin de l'année.

Environ 35 % des parcelles vendues au cours de cette période ont cessé d'être utilisées à des fins agricoles et ont servi de terrains à bâtir (et usages similaires). La part des surfaces vendues ayant changé d'affectation a subi de fortes variations durant la période considérée et atteint son maximum en 1960 avec 48 %.

Par rapport à la surface agricole utile du Schleswig-Holstein (recensement général de l'agriculture de 1960) la surface des terrains à bâtir vendus est passée de 0,1 à 0,2 %, c'est-à-dire qu'elle a doublé en valeur absolue ¹⁾.

Une enquête sur le volume des transactions foncières opérée auprès de 1.195 agriculteurs allemands considérés comme représentatifs dans des exploitations de 5 ha de S.A.U. et au-dessus indique qu'environ 131.000 ha de S.A.U. ont été vendus de 1960 à mars 1969 ²⁾. Cela représente 1,5 % de la surface agricole utile appartenant à ces exploitants. Ce résultat représente très probablement la limite inférieure (tableau 6). On peut supposer en effet que sur une période d'enquête de plus de 9 ans, certaines transactions n'ont pas été mentionnées par la personne interrogée soit par oubli soit parce que la vente avait été effectuée par le prédécesseur ³⁾.

Compte tenu de cette source d'erreur et en comparant les résultats de l'enquête réalisée dans le Schleswig-Holstein ⁴⁾ avec l'étude de la Forschungsgesellschaft ⁵⁾, nous avons pu conclure que la majeure partie des parcelles vendues appartenait à des exploitations de la classe de grandeur de moins de 5 ha de S.A.U.

La plus grande partie (c'est-à-dire près de 3/5ème) des surfaces vendues était des terres arables (58 %), 28 % des herbages et le reste maraîchages et des cultures légumières (3 %), des forêts (5 %) et des terres stériles ou incultes (6 %) ⁶⁾.

(1) O. Schwartz, op. cit.

(2) E. Mrohs et J. Schmaltz, op. cit.

(3) Les 4/10 des agriculteurs interrogés et les 3/10 des acheteurs de terre n'avaient repris l'exploitation qu'après 1960 et la plupart d'entre-eux comme successeurs de leurs parents.

(4) O. Schwartz, op. cit.

(5) E. Mrohs et J. Schmaltz, op. cit.

(6) E. Mrohs et J. Schmaltz, op. cit.

Une proportion considérable de ces surfaces a changé de propriétaire mais a continué d'être affectée à l'agriculture. Sur l'ensemble, 45 % des surfaces vendues ont été rachetées par des agriculteurs. Un quart de la surface a été utilisé ultérieurement comme terrain à bâtir. Un peu plus d'un quart de la surface vendue a été affecté à la construction de routes ou à d'autres usages d'intérêt public. Le reste a servi comme emplacement de bâtiments industriels ou a été exploité dans le cadre d'une activité industrielle (tableau 7).

La surface des terres vendues s'est accrue continuellement de 1960 à 1964, pour atteindre son point le plus bas en 1965 et augmenter à nouveau les années suivantes, à un rythme extrêmement vigoureux en 1968 (tableau 6). Au cours de la période d'enquête, près de 40 ha de terres provenant d'exploitations de plus de 5 ha de S.A.U. ont changé de mains chaque jour, mais dans le même temps 22 ha environ ont été soustraits chaque jour à l'agriculture.

3.2 La catégorie socio-professionnelle des vendeurs ou des acheteurs de terres agricoles et forestières

En principe, c'est en premier lieu les familles d'agriculteurs qui peuvent offrir des terres agricoles dans la République fédérale d'Allemagne. L'écart indiqué ci-dessus entre le volume total des ventes des terres recensées dans le Schleswig-Holstein et les surfaces vendues par des exploitations de plus de 5 ha de S.A.U. nous force à conclure que dans les ventes de parcelles, ce sont les transactions des petites exploitations, c'est-à-dire de celles qui ont moins de 5 ha de S.A.U., qui sont de loin les plus importantes.

Les terres agricoles appartenant à des personnes n'exerçant pas la profession agricole sont affectées à d'autres usages. Si elles appartiennent par exemple à des communes, elles constituent en priorité une réserve foncière qui est utilisée ensuite pour former de nouvelles zones de colonisation ou pour indemniser en S.A.U. des agriculteurs transférés. D'autres institutions (fondations, églises et similaires) sont souvent assujettis à des régimes qui n'autorisent la vente qu'à titre exceptionnel.

En résumé, on peut constater que dans la République fédérale, les vendeurs vituels de terres agricoles sont en premier lieu des agriculteurs ; au deuxième rang viennent les personnes n'exerçant pas la profession agricole et qui, pour certaines raisons, (par exemple par héritage), sont devenus propriétaires de terres agricoles ¹⁾. On trouve enfin les organismes publics et semipublics. Les sociétés de colonisation rurale reconnues d'utilité publique occupent une position particulière dans la mesure où elles revendent la terre en principe à des agriculteurs après s'en être portées acquéreuses dans des conditions déterminées. Il en est de même pour les groupements constitués en vertu de la "Flurbereinigungsgesetz" (loi sur le remembrement).

D'après les dispositions législatives en vigueur, les acquéreurs de terres agricoles sont presque sans exception des agriculteurs, des sociétés de colonisation reconnues d'utilité publique agissant à titre fiduciaire et des groupements constitués en vertu de la loi sur le remembrement. Dans la mesure où ces derniers participent à une transaction, il leur faut une autorisation conforme à l'article 4 de la loi sur les mutations foncières. Il en va de même lorsque les terres agricoles sont vendues ou achetées par l'Etat fédéral (Bund), par un Land ou par une institution dotée des mêmes droits qu'une collectivité publique ainsi que par des associations professionnelles. Les terres agricoles ne cessent d'être soumises aux dispositions législatives contenues dans la loi sur les mutations foncières que si elles se trouvent dans une zone touchée par un plan d'aménagement. Dans ce cas, n'importe qui peut les acheter. Parmi les acquéreurs une place particulière revient aux agriculteurs qui ont vendu leur exploitation en totalité ou en partie pour répondre à la demande des personnes n'exerçant pas la profession agricole (terrains à bâtir, terrains industriels, terrains affectés à la construction de voies de communication et similaires). En l'occurrence, la demande de terrain est souvent stimulée par l'excédent de la liquidité.

(1) La place occupée par les personnes n'exerçant pas la profession agricole, en tant que vendeurs, sur le marché des terrains agricoles, est grandement fonction des usages courants dans une région en matière d'héritage. Lorsque les exploitations sont transmises en indivision, il est exceptionnel que les héritiers n'exercent pas la profession agricole et dans ces conditions leur rôle comme vendeurs est donc réduit. En revanche, lorsque la coutume du partage des terres l'emporte, une forte proportion des terres agricoles est vendue par des personnes n'exerçant pas la profession agricole.

3.3 Les prix pratiqués sur le marché des terres agricoles et forestières

Les données disponibles à l'échelle fédérale en matière de prix des terres sont insuffisantes non seulement parce qu'elles sont incomplètes, mais encore parce qu'elles diffèrent suivant leur nature et leur origine géographique.

Les statistiques officielles des prix d'achat pratiqués par les sociétés de colonisation rurale reconnues d'utilité publique permettent de dégager une certaine tendance de la répartition des prix par région. Elles donnent des prix moyens pour les divers Länder (tableau 8). Les prix les plus élevés ont été recensés en 1968 en Rhénanie du Nord-Westphalie; ils sont plus de deux fois supérieurs à la moyenne fédérale. Un niveau supérieur à la moyenne des prix d'achat des surfaces agricoles utiles est à signaler aussi dans la Hesse. Il est vrai que le prix moyen est au départ inférieur de 2/5ème à celui de Rhénanie du Nord-Westphalie. Dans tous les autres Länder, le niveau des prix d'achat est inférieur à la moyenne fédérale, en Basse-Saxe; il en représente 85 % en Bavière, 79 % dans le Bade-Wurtemberg et dans le Schleswig-Holstein 75 %. En Rhénanie-Palatinat et en Sarre les prix des terres agricoles recensés ont été de très loin les plus bas.

D'après ces statistiques, les sociétés de colonisation rurale, reconnues d'utilité publique, ont dû payer en 1968 deux fois plus cher qu'en 1959. La tendance à l'augmentation continuelle des prix peut être constatée jusqu'en 1966, avec une légère baisse en 1963. Ensuite, les prix ont baissé et ce n'est qu'en 1968 que le niveau de 1965 a été presque rejoint (tableau 9). La tendance générale montre clairement que de 1959 à 1965, le prix des terres a doublé et que depuis lors il n'y a pas eu de hausse de prix sensible. Toutefois, cette évolution ne s'applique qu'aux achats des sociétés de colonisation rurale reconnues d'utilité publique. Il ne faut donc pas généraliser car ces sociétés appliquent aussi leur propre politique des prix.

3.3.1 Les prix de vente des terres agricoles suivant leur mode d'utilisation

Il n'existe pas dans la République fédérale de statistiques de prix différenciées en fonction du mode d'utilisation des terres, à l'exception de la statistique, non encore publiée, pour la Rhénanie du Nord-Westphalie. C'est ainsi, par exemple, que les statistiques de prix établies par les sociétés de colonisation, dont nous venons de parler (tableaux 8 et 9) ne distinguent pas entre terres labourables et herbages. Nous ne connaissons pas non plus la part respective de ces deux modes d'utilisation. Ce prix "mixte" s'établissait en 1959 aux environs de 5.800 DM l'ha et en 1968 de 10.600 DM l'ha.

Les prix recensés pour le Land de Schleswig-Holstein pour les ventes réalisées dans le cadre et en dehors des exploitations (tableau 5) sont aussi des prix "mixtes".

Ces prix s'appliquent non seulement aux terres labourables et aux herbages mais encore aux surfaces forestières utiles. En 1957, ces prix 'mixtes' se situaient aux environs de 4.700 à 4.900 DM l'ha et en 1966 ils oscillaient entre 8.500 et 8.900 DM l'ha. Cependant, de 1957 à 1966, les offres de terres à vendre ont presque doublé.

3.3.2 Les prix de vente des exploitations lorsque les terres et les bâtiments sont vendus ensemble

Lorsque les terres agricoles sont vendues en même temps que les bâtiments, le rapport entre la superficie des terres et les bâtiments exerce une influence déterminante sur le niveau des prix. Ainsi, d'une manière générale, le prix d'un hectare de S.A.U. diminue à mesure qu'augmente la superficie vendue. Ce phénomène est illustré par la comparaison des tableaux 4 et 5.

Dans les ventes de parcelles de terres avec bâtiments, le prix moyen payé de 1957 à 1966 a été approximativement de 34.000 DM/ha.

La taille moyenne des parcelles vendues n'était que d'un peu plus d'un ha. En revanche, les prix moyens demandés dans les ventes d'exploitations agricoles de 14 à 29 ha en moyenne, ont été de l'ordre de 7.000 à 12.000 DM/ha (tableau 4).

La ventilation par classe de grandeur des exploitations vendues de 1957 à 1966 dans le Schleswig-Holstein révèle des différences considérables de niveau des prix (tableau 10). Alors que les prix maxima étaient obtenus pour des exploitations de moins de 10 ha, soit en moyenne 13.270 DM/ha, les prix minima étaient réalisés dans la classe de grandeur des exploitations moyennes de 10 à 20 ha, soit 9.000 DM/ha. Les exploitations de 20 à 50 ha arrivaient au second rang dans l'échelle des prix avec environ 11.200 DM. Enfin, les exploitations de 50 ha et au-dessus se sont traitées à environ 10.000 DM/ha.

L'évolution des prix des exploitations agricoles ne suit pas une tendance uniforme. Les prix ont augmenté entre 1957 et 1961 dans toutes les classes de grandeur. Cependant, cette tendance persiste quelque peu seulement pour les exploitations de moins de 10 ha. L'évolution des prix dans les autres classes de grandeur a été différente depuis 1961.

3.4 Les facteurs influençant le marché foncier

Le marché foncier est le type du marché imparfait, manquant de transparence. Il se compose d'une multitude de marchés partiels. Des marchés ouverts et fermés coexistent. Le dernier cas existe, par exemple, lorsque les pouvoirs publics ont le privilège d'être l'acheteur exclusif.

De plus, le marché foncier est particulièrement marqué d'une part par l'inextensibilité du facteur terre et son immobilité et d'autre part par le fait que la terre n'occasionne pas de coût de production et qu'elle offre des possibilités d'exploitation à des fins économiques et/ou à des fins non économiques ¹⁾.

(1) Cf. à cet égard : F.W. Randow, Der Landwirtschaftliche Grundstücksverkehr, Grundstücks- und Pachtpreise. Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, n° 138, Bonn 1962.

3.4.1 Le type de sol et les facteurs structurels

La rentabilité naturelle de la terre utilisée à des fins agricoles est définie en vertu de la loi du 6 octobre 1934 sur l'évaluation des superficies agricoles utiles, par des indices de fertilité des terres (terres labourables), des indices de fertilité des superficies en herbe (herbages) ou par des coefficients unitaires de rendement (exploitations agricoles) ¹⁾. Bien que le procédé d'évaluation des superficies agricoles utiles ait reçu des critiques de divers ordres - les progrès techniques ont modifié par exemple le rapport de fertilité entre sol lourd et sol léger - il reste vrai que les indices de fertilité des terres, les indices de fertilité des superficies en herbe ou les coefficients unitaires de rendement définissent de façon très exacte l'aptitude productive du sol. Cependant, il n'existe pas encore dans la République fédérale d'Allemagne d'études sur l'influence des indices de fertilité des terres et des indices de fertilité des superficies en herbe ou même des coefficients unitaires de rendement sur le prix des terres. Néanmoins, on peut supposer avec suffisamment de certitude que les indices théoriques de fertilité du sol, exprimant l'aptitude productive naturelle de la terre représentent un élément important pour la formation du prix.

Dépassant le cadre de l'évaluation des superficies agricoles utiles, l'évaluation fiscale des exploitations agricoles tient compte non seulement des conditions de rendement naturelles, telles que la nature du sol, sa configuration et les conditions climatiques mais encore des conditions de rendement économiques, telles que la situation de la ferme, le remembrement ou le morcellement de l'exploitation (critères commerciaux internes), les conditions de transport et de distribution, ainsi que de la situation du marché de l'emploi (critères commerciaux externes).

(1) Au moment de l'évaluation des surfaces agricoles utiles, on tient compte notamment de la nature du sol, de sa configuration et des conditions climatiques et en plus, pour les terres arables de la texture du sol, de sa formation géologique et de l'état dans lequel il se trouve et pour les herbages de la texture du sol, de son état et des conditions thermiques et hydrauliques.

L'influence des unités fiscales sur le niveau des prix des terres agricoles peut être établie pour les ventes de terres dans le Schleswig-Holstein (tableau 11). Le niveau des prix augmente en même temps que les unités fiscales; toutefois, les prix d'achat n'ont qu'une croissance inférieure en pourcentage à l'augmentation de la valeur de l'unité fiscale. En moyenne et par an de 1961 à 1966, les prix des exploitations agricoles et forestières dans lesquelles les unités fiscales ont coûté jusqu'à 1.200 DM l'ha ont atteint 9 fois le montant des unités fiscales et 7 fois pour les exploitations où les unités fiscales coûtaient plus de 1.600 DM l'ha.

Le nouveau procédé d'évaluation des surfaces agricoles utiles des exploitations, défini à partir du 1er janvier 1964 fournira à l'avenir une donnée de référence encore meilleure pour les prix des terres. Le procédé tient compte non seulement des résultats de l'évaluation des surfaces agricoles utiles (coefficient unitaire de rendement) mais aussi des conditions naturelles et économiques de rendement.

Les statistiques actuelles en matière de prix des terres à l'échelon fédéral ne font pas intervenir le mode d'utilisation dans la ventilation. On sait seulement qu'en règle générale, les terres labourables coûtent plus cher que les herbages et que les terres à maraîchage et plantes légumières sont plus chères que les terres labourables.

La différence de prix, suivant qu'il s'agit d'exploitation à temps plein, d'exploitation d'appoint ou d'exploitation fournissant le revenu principal, peut être calculée de façon assez exacte en partant de la superficie des exploitations vendues ¹⁾.

3.4.2 Les aspects économiques et sociaux

Le niveau de développement économique régional influence la formation des prix sur les marchés des terres agricoles. Dans les régions fortement industrialisées et urbanisées (zone de concentration Rhin-Ruhr et Rhin-Main), les terres agricoles sont payées à des prix supérieurs à la moyenne. L'intense développement

(1) Cf. à cet égard le point 3.3.2

économique général suscite d'une part une forte demande de terres à usage non agricole mais d'autre part la proximité des débouchés améliore la rentabilité des travaux de mise en valeur des terres. Ces deux facteurs sont à l'origine des prix élevés des terres.

A ce sujet, la Sarre et dans une certaine mesure aussi le Bade-Wurtemberg constituent une exception. En dépit d'une industrialisation assez poussée et d'une densité de population élevée, les prix des terres agricoles sont très bas. Il s'agit là de zones dont la structure est caractérisée par des exploitations extrêmement petites, très morcellées en raison de l'usage local de partage des terres entre héritiers, à la configuration défavorable et aux maigres qualités des terres. Souvent, après la première phase de l'industrialisation de ces zones, apparaissent **des friches sociales**. Les propriétaires de petites exploitations, une fois qu'ils ont trouvé un emploi en dehors de l'agriculture, laissent peu à peu tomber en friche des parcelles mal situées et de mauvaise qualité. Pour les quelques gros agriculteurs, l'acquisition de petites parcelles dispersées ne présente aucun attrait. Ce qui pose surtout des problèmes c'est que, lorsque les agriculteurs ont trouvé un emploi non agricole ou bien lorsque les héritiers de la génération suivante sont plus disposés à vendre, il est difficile de trouver alors des acheteurs ou des fermiers. Actuellement, la friche sociale prend une ampleur particulière dans le Land de Rhénanie-Palatinat. Le remembrement et la réorganisation de l'utilisation des terres que cela nécessite n'est pas possible sans l'intervention d'organismes publics ou semi-publics.

En principe, pour juger de la situation qui règne dans les divers Länder, il suffit de dire que le marché des terres ne présente un visage uniforme dans aucun Land. Les valeurs moyennes résultent de l'inter-action d'une multitude de facteurs qui n'ont pas la même teneur dans toutes les régions et qui peuvent se compléter mais aussi s'annuler mutuellement.

La dotation des exploitations agricoles en capitaux empruntés est un élément qui sans aucun doute agit sur les prix sur un plan privé. Dans son analyse des ventes de terres dans le Schleswig-Holstein, M. Feuerstein ¹⁾ a pu déterminer que la charge financière constituait un élément exerçant une influence relativement forte sur les prix des parcelles de terrain. L'endettement s'aggravant, les agriculteurs vendent des parcelles de terre, ce qui accroît l'offre et fait pression sur les prix.

L'environnement social des agriculteurs est un élément essentiel qui les aide à adopter une attitude vis-à-vis de la propriété foncière et des ventes de terres. Au fur et à mesure qu'augmentent la taille de la commune et la part de la population non agricole, non seulement les avantages découlant de la situation sur le marché foncier s'améliorent mais certains signes de rationalité et les modèles de comportement caractéristiques des sociétés urbanisées se font plus nombreux parmi les agriculteurs.

L'immense majorité des agriculteurs d'Allemagne occidentale ²⁾ refuse encore, comme le montre une enquête de 1970, de considérer la vente de terres comme un moyen de financer des mesures touchant l'économie de l'exploitation. Peu d'agriculteurs seulement sont capables d'envisager la possibilité de vendre une parcelle de terre dans un avenir proche. L'opposition de principe à la vente de terre est la plus marquée parmi les agriculteurs sans formation, ceux des petites exploitations et des communes peuplées, en majorité, d'agriculteurs.

Bien que dans de nombreux domaines les agriculteurs se soient intégrés à la société urbaine industrielle, des liens affectifs puissants continuent d'attacher la grande majorité d'entre eux à la propriété foncière. Les principales raisons en sont les suivantes : une grande partie des agriculteurs vit toujours dans l'environnement social de communes à caractère agricole ³⁾. Leur niveau de formation scolaire et professionnelle n'est pas adapté aux besoins actuels. Enfin, l'attachement sentimental à la propriété et spécialement à la propriété foncière a été accepté et défendu même par les pouvoirs publics, pratiquement sans relâche, jusqu'à une date toute récente.

(1) H. Feuerstein : op. cit. page 30.

(2) E. Mrohs et J. Schmaltz : op. cit.

(3) Van Deenen B : Bäuerliche Familien im sozialen Wandel. Heft 210 der Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, Bonn, 1970.

3.4.3 Les formes économiques et sociales de la mise en valeur du sol

Par forme économique et sociale de la mise en valeur du sol, il faut entendre ici uniquement les surfaces mises en valeur par l'exploitant ou le propriétaire lui-même et la fonction qu'elles ont pour lui. Randow ¹⁾ croit pouvoir dire que le marché foncier est assez animé dans des communes où sont implantées des activités commerciales et industrielles et où la propriété familiale est rare et que les transactions de terres agricoles sont relativement nombreuses dans les communes ayant un fort pourcentage d'agriculteurs considérant cette activité comme un appoint. Par contre, Randow a trouvé que les transactions foncières étaient réduites au minimum dans les communes agricoles comprenant surtout des grandes et moyennes exploitations. Cet état de fait est attribué à la coutume de la transmission de la ferme en bloc, prépondérante dans des régions caractérisées par une structure en grandes et moyennes exploitations.

Il ressort cependant d'une étude effectuée en 1969 par la "Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie" que les ventes de terres ont été effectuées dans des proportions égales par des agriculteurs à temps partiel (exploitations d'appoint) et des agriculteurs à temps complet. Par ailleurs, il a été constaté que parmi les personnes interrogées, ce sont celles possédant le plus de terres qui avaient vendu le plus de parcelles ²⁾

La contradiction entre les deux résultats réside dans la méthode. Randow a étudié la situation dans la partie méridionale du pays, caractérisée par des communes où l'activité est orientée vers l'industrie et le commerce et où les exploitations familiales sont peu nombreuses (exploitations d'appoint). Il s'y ajoute encore la coutume du partage des terres à l'héritage. En revanche, les résultats de la "Forschungsgesellschaft" sont fondés sur un échantillonnage représentatif du territoire fédéral en 1970.

(1) Randow, FW. U., op. cit. page 75.

(2) E Mrohs et J. Schmalz : op. cit. : dans le cas présent seuls ont été interrogés les chefs d'exploitation cultivant plus de 5 ha de SAU.

Pourtant, l'environnement social décrit semble avoir une plus grande influence sur le marché que les formes économiques et sociales de la mise en valeur du sol. Au demeurant, pour un agriculteur possédant une superficie relativement importante, la vente d'une partie de cette propriété constitue un obstacle psychologique moindre.

3.4.4. Le mode de vente des terres

En ce qui concerne le mode de vente des terres agricoles, il faut distinguer les transactions entre agriculteurs et celles où des sociétés de colonisation d'utilité publique sont les acheteurs. Les deux sortes d'actes juridiques peuvent être considérées comme des ventes à l'amiable. Il faut cependant en exclure les cas dans lesquels les sociétés de colonisation rurale exercent leur droit de préemption¹⁾. La part des surfaces achetées en vertu du droit légal de préemption ne constitue cependant qu'une fraction des terres acquises à l'amiable par les sociétés de colonisation (cf. tableau 11).

Néanmoins, la fraction des terres acquises par les sociétés de colonisation, par exemple dans le Schleswig-Holstein, n'est pas négligeable. De 1957 à 1966, cette fraction a oscillé entre 23 et 68 % des surfaces agricoles vendues. La comparaison entre les surfaces achetées par les sociétés de colonisation dans le Schleswig-Holstein d'une part, et dans l'ensemble du territoire fédéral, d'autre part, fait cependant clairement apparaître que les sociétés de colonisation ont occupé une position privilégiée dans le Schleswig-Holstein. Compte tenu de cet état de fait, M. Feuerstein a étudié dans une analyse économétrique²⁾ les achats effectués par les sociétés de colonisation rurale en tant que facteurs déterminant la formation des prix sur le marché des terres agricoles.

(1) Depuis l'entrée en vigueur le 1er janvier 1962 de la loi sur les mutations foncières, le droit de préemption s'exerce pour les parcelles de 2 ha et au-dessus pour autant que les services habilités à donner l'autorisation refusent de vendre à d'autres.

(2) H. Feuerstein, op. cit.

La variable "acquisition de terres par les sociétés de colonisation rurale ne s'est cependant pas révélée un élément prépondérant dans la formation des prix sur le marché des terres agricoles.

En fonction du type de vente de terres, on peut distinguer deux sortes de ventes, avec et sans les bâtiments. Comme le montre la comparaison des tableaux 4 et 5 portant sur les prix moyens annuels pratiqués dans le Schleswig-Holstein, les ventes d'exploitations ont été négociées à des prix supérieurs aux ventes de parcelles sans bâtiments. L'influence des bâtiments sur le prix d'achat peut se discerner surtout à partir des prix moyens annuels pratiqués pour les parcelles isolées avec bâtiments ¹⁾.

3.4.5 Les dispositions législatives applicables au marché foncier

Il existe des rapports mutuels ²⁾ entre les transactions de terres agricoles et les structures agricoles. C'est pourquoi, souvent, les Etats exercent par l'intermédiaire de mesures législatives une influence sur les transactions de terres agricoles. Ils veulent de cette façon améliorer la structure agricole et empêcher sa détérioration ou protéger les propriétaires terriens. Dans la République fédérale d'Allemagne, une première tentative a été faite pour réaliser ces objectifs, sous la forme de la loi sur les mutations foncières; ces objectifs se résument en ces termes dans le titre de la loi : Loi relative aux mesures d'amélioration de la structure agricole et à la garantie des exploitations agricoles et forestières. D'après l'exposé des motifs officiels de cette loi, il s'agit ³⁾ :

- de conserver l'intégrité des exploitations agricoles viables;
- de garantir le régime de la propriété amélioré par le remembrement et autres mesures portant sur les structures agricoles;
- et d'agrandir la superficie des petites exploitations et des exploitations marginales susceptibles de l'être pour en faire des unités minima viables pour une famille.

(1) Cf. également à cet égard point 3.3.2

(2) G. Fitzner, Agrarstruktur und Grundstücksverkehr dans : Agrarstruktur und Grundstücksverkehr. Série d'études sur les problèmes sociaux agricoles, publication de la Agrarsoziale Gesellschaft e.v. Göttingen, éditeur W. Abel, n° 22, Hanovre 1957, page 5.

(3) Doc. du Bundestag n° 119, 3ème législature du Bundestag allemand.

D'après son objectif, cette loi est conçue comme un moyen d'intervention positif et négatif à la fois. Elle agit négativement en empêchant les influences néfastes sur la structure agricole. Elle agit positivement en protégeant et en améliorant la structure agricole existante ¹⁾. Le système des motifs de refus prévus dans la procédure d'autorisation ²⁾ est un élément restrictif.

Ainsi, des contrats de vente peuvent être empêchés lorsqu'ils auraient comme conséquence une détérioration de la structure agricole antérieure ³⁾. Elle est un moyen de faciliter les transactions parce qu'elle prévoit le droit de préemption pour les sociétés de colonisation rurale, ainsi que l'assignation en justice. A cet égard, l'assignation en justice peut être considérée aussi comme un aspect restrictif ⁴⁾. Le droit de préemption permet qu'une terre mise en vente puisse être utilisée par le canal des sociétés de colonisation rurale pour améliorer la structure agricole, c'est-à-dire en étant confiée par exemple à des agriculteurs dont les exploitations méritent d'être agrandies. Enfin, l'assignation en justice permet qu'une exploitation agricole faisant partie d'une masse héréditaire et qui serait morcellée ou grevée de dettes dans le cas d'un partage réalisé conformément aux dispositions du droit civil puisse être transmise en bloc à l'un des co-héritiers moyennant une indemnisation modique des autres co-héritiers ⁵⁾.

Par le contrôle administratif des transactions de terres agricoles et forestières, au niveau des actes juridiques, les ventes présentant des inconvénients sur le plan des structures agricoles sont limitées par le refus de l'autorisation ou bien assorties d'obligations et de conditions de manière à être compatibles avec la politique agricole ⁶⁾.

-
- (1) O. Wöhrmann, Das Grundstücksverkehrsgesetz. Collection : Kommentare zu landwirtschaftlichen Gesetzen, volume 10, Stollham 1963, page 32.
 - (2) A. Pikalo et B. Bendel, Grundstückverkehrsgesetz. Berlin 1963, page 20.
 - (3) W. Ehrenforth, Reichssiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrsgesetz, Cologne 1965, page 78.
 - (4) A. Pikalo et B. Bendel, op.cit. page 19.
 - (5) O. Wöhrmann, Das Grundstücksverkehrsgesetz, op.cit. page 32.
 - (6) J. Vorwerk et H. von Spreckelsen Grundstückverkehrsgesetz mit landesrechtlichen Ausführungsvorschriften, Munich, Bâle et Vienne 1963, page 12.

Le contrôle des transactions foncières ne permet pas en revanche d'améliorer la structure agricole car les ventes envisagées peuvent ne pas aller dans le sens d'une amélioration des structures agricoles ¹⁾.

Il est même inadmissible de prendre une décision à caractère restrictif en ayant en vue la volonté de faciliter une transaction déterminée ²⁾.

Pour apprécier l'influence exercée par le contrôle des transactions foncières sur le marché des terres agricoles, il faut partir du volume des actes juridiques soumis à l'obligation d'autorisation (articles 1 et 2 de la loi sur les mutations foncières, ventes soumises à l'autorisation obligatoire, article 4 de cette même loi, actes juridiques exempts de l'autorisation, article 8 de la même loi, actes juridiques soumis formellement à l'obligation d'autorisation), des raisons de refus (article 9 de cette même loi) et des restrictions de l'autorisation (article 10 de la même loi, obligations et article 11 de la loi, conditions).

Les ventes de terres agricoles et forestières soumises à autorisation et les actes juridiques assimilés font partie du groupe des actes juridiques les plus fréquents et les plus importants. Le contrôle exercé sur ces actes juridiques par le biais de l'autorisation est très efficace car aucune vente ne peut avoir lieu avant la délivrance de l'autorisation formulée sur une demande. Cette efficacité du contrôle des transactions de terres est garantie en outre par d'autres dispositions (article 7 de la loi sur les transactions foncières - justification de l'autorisation auprès du bureau foncier - et article 24 de la même loi sanctions disciplinaires).

(1) W. Ehrenforth, op. cit. page 80.

(2) A. Piaklo et B. Bendel, op. cit. page 20.

De plus, certaines dispositions de la loi sur les mutations foncières (article 2, paragraphe 2, actes juridiques assimilés à une vente de terre - et paragraphe 3, n° 1 - extension des dispositions de la loi à la cession de droits équivalant à des terrains et aux droits de location de pêche - et article 37 - arrêté réglementaire relatif aux enchères dans les ventes forcées) ainsi que le droit et la jurisprudence contribuent à neutraliser l'efficacité des détournements de la loi ou bien à annuler les autorisations obtenues frauduleusement ¹⁾.

Dans la mesure où les Länder ont fait usage de leur législation conformément à l'article 2, paragraphe 3 n° 2 de la loi sur les mutations foncières, pour établir par arrêté réglementaire que la cession de terres ne requiert pas d'autorisation jusqu'à une certaine surface ²⁾, les mutations foncières ne font pas l'objet d'un contrôle dans ce domaine. La remarque vaut aussi pour les actes juridiques exempts d'autorisation (article 4 de la loi sur les mutations foncières) et pour finir aussi pour les actes juridiques soumis à autorisation obligatoire sur la forme (article 8 de la loi sur les mutations foncières) pour lesquels l'autorisation est certes nécessaire mais sans qu'il soit indispensable de faire chaque fois un contrôle dans la mesure où il est établi que ces actes font partie de ce groupe.

Le contrôle sur les mutations foncières peut toujours exercer une influence sur les transactions dans la mesure où il reste limité finalement aux seuls contrats de vente nécessitant une autorisation. Le législateur a la possibilité de refuser tout acte juridique, pour les trois seules raisons suivantes :

1. Mauvaise répartition des terres ³⁾.
2. Fragmentation ou partage non rentable
3. Valeur disproportionnée.

(1) A. Pikalo et B. Bendel, op.cit. page 233.

(2) La surface minimum pour laquelle une autorisation est obligatoire est de 0,1 ha dans le Bade-Wurtemberg, de 1 ha en Bavière, de 0,25 ha en Hesse et en Basse Saxe. Dans les autres Länder, il n'est pas prévu de surface minimum.

(3) Le motif de refus que constitue la mauvaise répartition des terres réduit au minimum la concurrence que se livrent les non agriculteurs pour posséder des terres agricoles.

C'est dans cette mesure seulement qu'une influence du contrôle de la loi sur les mutations de terres agricoles est possible. Il faut ajouter que le nombre des refus est faible d'une manière générale. C'est ainsi par exemple que dans la sphère d'influence de la Chambre d'agriculture de Rhénanie, du 1er janvier 1962 au 31 décembre 1964, sur 107.820 demandes introduites, l'autorisation n'a été refusée que dans 600 cas alors que dans quelques 80.000 cas l'autorisation a été délivrée en vertu de l'article 9 de la loi sur les mutations foncières. Toutefois, il faut tenir compte à cet égard qu'il subsiste de prime à bord des ventes de terres pour lesquelles le refus apparaît presque certain aux parties contractantes. D'autre part, dans de nombreux cas, le fait que l'autorisation soit obligatoire peut amener les propriétaires fonciers à s'abstenir de vendre. Le contrôle exercé par la loi a donc pour effet de limiter encore davantage les ventes de terres agricoles dépassant la surface limite pour les refus ¹⁾.

Dans la mesure où les raisons du refus disparaissent du fait d'obligations ou de certaines conditions, la vente de surfaces agricoles utiles n'est pas interdite à moins que la partie contractante concernée par la transaction ne fasse usage de son droit de résiliation. Dans quelques cas, la vente est même encouragée. Par exemple, l'acquéreur peut se voir obligé de vendre la terre qu'il a achetée à un agriculteur ou à une entreprise de colonisation ou encore l'autorisation peut être accordée à condition que l'acquéreur cède la terre à un autre organisme.

Le fait que des obligations et des conditions contribuent grandement à limiter au minimum les entraves aux transactions de terres agricoles, résulte surtout de la constatation que le nombre d'autorisations sous condition est en général plus élevé que le nombre de refus. Dans la sphère d'influence de la Chambre d'agriculture de Rhénanie, par exemple, du 1er janvier 1962 au 31 décembre 1964, l'autorisation a été accordée dans 1.052 cas sous condition alors qu'elle n'a été refusée que dans 600 cas ²⁾.

(1) W. Pook, Der Einfluss des Grundstückverkehrsgesetzes auf den Verkauf Landwirtschaftlicher Nutzflächen und die Entwicklung der Agrarstruktur (l'influence de la loi sur les mutations foncières sur la vente de surfaces agricoles utiles et l'évolution des structures agricoles).

Manuscrit non publié, Bonn, 1966, page 100.

(2) W. Pook, op.cit. page 101.

Indépendamment de l'influence déjà relevée, exercée par le contrôle des transactions foncières sur le volume de ces transactions, il existe une autre influence qui s'exerce sur le niveau des prix et qui vient de l'énorme disproportion entre une situation donnée et la valeur d'une terre - motif de refus - (article 9, paragraphe 1, n° 3 de la loi sur les mutations foncières). Ce motif de refus doit empêcher que des terres destinées à être utilisées en permanence à des fins agricoles ne soient payées à des prix qui ne soient plus en rapport avec l'utilisation éventuelle de ces terres ¹⁾. Cela doit permettre à un agriculteur, en cas de changement de propriété, de continuer à avoir la possibilité d'acquérir ces terres et de trouver dans le produit qu'il en tirera la rémunération de son travail et la rente de son capital investi ²⁾.

Cependant, le motif de refus fondé sur l'énorme disproportion de la valeur reste limité dans son influence car il est toujours possible d'éviter le refus en déclarant un prix d'achat plus bas que celui qui a été convenu. Toutefois, le droit de préemption des sociétés de colonisation maintient dans certaines limites les achats non déclarés. Lorsqu'une société de colonisation rurale exerce son droit de préemption, c'est le prix d'achat déclaré qui vaut comme prix d'achat convenu pour l'entreprise de colonisation. Ainsi, si le prix d'achat déclaré est inférieur au prix convenu, le vendeur est payé au prix le plus bas lorsque le droit de préemption est exercé par la société de colonisation. Dans ces conditions, il se trouve peu de propriétaires fonciers disposés à conclure des contrats de vente non déclarés. Toutefois, ces sortes de vente se pratiquent encore lorsqu'il est connu de façon assez exacte à quel prix les ventes sont autorisées d'une manière générale ou bien lorsqu'il est certain que le droit de préemption ne sera pas exercé par la société de colonisation ³⁾.

De ce fait, et en raison du nombre réellement faible des refus, il ne faut tabler que sur une influence insignifiante de l'énorme disproportion de valeur, comme motif de refus, sur le niveau des prix des terres.

(1) Extrait du rapport écrit de la Commission du Bundestag pour l'alimentation, l'agriculture et les forêts - document du Bundestag n° 2635.

(2) Extrait de la déclaration écrite du député Bauknecht au cours du troisième débat sur la loi sur les mutations foncières - document du Bundestag du 19 avril 1961.

(3) W. Pook, op.cit. page 67 et suiv.

Mais comme la loi sur les mutations foncières continue à favoriser un groupe d'acheteurs déterminé et de ce fait ne limite pas seulement la demande mais aussi l'offre sur le marché des terres agricoles, il se produit pour cette seule raison - et pas seulement en raison de l'énorme disproportion entre une situation donnée et la valeur d'une terre, comme motif de refus - un effet modérateur sur la structure des prix des terres agricoles.

Comme nous l'avons déjà signalé, le droit de préemption exercé par une société de colonisation rurale doit être considéré comme un élément facilitant les transactions. Le succès de cette action positive dépend dans une large mesure du nombre de terres achetées avec intervention du droit de préemption exercé par une société de colonisation.

Comme élément d'appréciation, on peut dire que les achats de terres en 1960 et 1961 avec intervention du droit de préemption sont comparables à ceux de 1962. En 1960 et 1961, les dispositions de la loi du Reich sur la colonisation de 1919 s'appliquaient encore sans restriction. A partir du 1er janvier 1962, les dispositions de la loi sur les mutations foncières sont entrées en vigueur. Le tableau 1 montre les modifications subies par le droit de préemption exercé par les sociétés de colonisation sous l'effet de la loi sur les mutations foncières. Par comparaison avec les années 1960 et 1961, l'évolution enregistrée depuis 1962 prouve sans ambiguïté que les modifications subies par le droit de préemption des sociétés de colonisation ont amoindri la mobilité du sol. Les raisons qui ont déterminé cette évolution se situent au niveau des conditions de fond et de procédure qu'exige le droit de préemption exercé par les sociétés de colonisation rurale ¹⁾.

Ce sont surtout les conditions de fond qui déterminent le prix des terres achetées avec intervention des sociétés de colonisation qui exercent leurs droits de préemption.

(1) J. Hastenpflug, Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht (Le droit de préemption des sociétés de colonisation). Résultats et expériences de l'année 1963. "Innere Kolonisation", Berlin et Bonn, 13ème année (1964), page 102 et suiv.

Le droit de préemption des sociétés de colonisation rurale ne pouvant être exercé que lorsqu'une vente requiert l'autorisation conformément à la loi sur les mutations foncières et que l'autorisation visée à l'article 9 de la loi devrait être refusée, le nombre de cas possibles où il s'exerce est de prime abord très limité. De plus, le droit de préemption des sociétés de colonisation ne peut en pratique être exercé que s'il y a mauvaise répartition des terres, ce qui devient alors un motif de refus. Théoriquement, l'exercice du droit de préemption est certes permis dans les trois cas de refus d'autorisation déjà cités mais dans le cas d'une énorme disproportion entre la valeur et le prix, le terrain est en général trop cher pour servir à améliorer les structures agricoles. En cas de morcellement ou de division non rentable, considéré comme un motif de refus, il faut toutefois renoncer aussi à l'exercice du droit de préemption ¹⁾, en effet si ce droit est exercé dans de pareils cas, l'objet du refus non seulement s'en trouve éliminé en règle générale mais encore cela se passe comme pour les ventes envisagées par les parties en présence ²⁾.

L'exercice du droit de préemption est finalement extrêmement limité par la taille minimum de 2 hectares qui est requise pour que ce droit s'exerce. La part de loin la plus importante des transactions foncières porte sur des terres d'une surface inférieure à cette limite. Les Länder ont certes la possibilité d'étendre, suivant les nécessités, le droit de préemption à des terres de surface plus réduite. Toutefois la réduction de la surface à moins de deux ha n'est possible que pour une période limitée, aussi longtemps que cela est nécessaire pour permettre la mise en oeuvre de mesures visant à améliorer la structure agricole.

(1) Schäfer, K. Bodenmobilität und Landmobilisierung. Dans AVA - Jahrestagung 1965, Arbeitsgemeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur in Hessen e.V., (Groupe de travail pour l'amélioration des structures agricoles en Hesse) n° spécial 15, Wiesbaden, 1965, p.62.

(2) J. Vorwerk et H. von Spreckelsen, op.cit. p.325.

Du point de vue des structures agricoles, il est particulièrement important de rabaisser la surface minimum au cours de procédures de remembrement. Dans ce cas, des groupements d'exploitants peuvent tenir le rôle d'entreprises de colonisation et exercer le droit de préemption ¹⁾. Cependant, cette possibilité n'a été utilisée jusqu'à présent qu'en Basse-Saxe. Dans le Baden-Wurtemberg et en Hessen, des surfaces minima encore plus réduites ont été adoptées également pour les ventes conclues en dehors de procédures de remembrement. Dans les autres Länder, le droit de préemption exercé par des sociétés de colonisation ne s'applique qu'à des terres de 2 ha et au-dessus. Dans ces conditions, le nombre de ventes dans lesquelles intervient le droit de préemption est par conséquent presque toujours faible.

La surface globale des terres achetées avec intervention du droit de préemption tient non seulement aux conditions de fond dans lesquelles s'exerce le droit de préemption mais encore aux conditions de procédure.

La question de savoir si les conditions sont réunies pour que le droit de préemption puisse être exercé doit faire l'objet d'un avis ou d'une décision de l'autorité habilitée à donner l'autorisation. Des objections ont déjà été soulevées de différents côtés contre cette réglementation au moment où a été débattu le projet de loi. Ces objections se fondent surtout sur l'idée que l'organisation des services compétents de la plupart des Länder de la République fédérale est telle que, d'une manière très générale, ces services ne peuvent avoir un aperçu global de la situation structurelle, des nécessités et des possibilités, comme peuvent l'avoir les services ou les entreprises de colonisation ²⁾.

-
- (1) F. Nonhoff, Das neue Grundstückverkehrsgesetz, insbesondere seine siedlungsrechtlichen Vorschriften. Dans : Bodenordnung in der modernen Gesellschaft, Schriftenreihe für landliche Sozialfragen, Veröffentlichungen der Agrarsozialen Gesellschaft e.V., (Série d'études pour les problèmes sociaux en agriculture, publication de Agrarsoziale Gesellschaft e.V.) Göttingen, édition W. Abel, n° 34, Hannovre 1961, page 88.
- (2) J. Hastenpflug, Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht in der Neufassung des Grundstückverkehrsgesetzes "Innere Kolonisation", Berlin et Bonn, 12ème année (1963), page 152.

Dans de nombreux services habilités à exercer le droit de préemption, on a l'impression que les services habilités à donner l'autorisation appliquent et apprécient trop sommairement les motifs de refus régis par la loi et dans les cas litigieux ils ont trop facilement tendance à céder au compromis ¹⁾. Cette tendance est confirmée ²⁾ par le petit nombre de contrats transmis aux organismes ayant droit de préemption. La faible influence du droit de préemption des sociétés de colonisation sur les échanges de terres agricoles est encore amoindrie par les nombreuses possibilités qui existent pour empêcher d'exercer le droit de préemption. Ces possibilités sont fréquemment utilisées ³⁾.

Au stade de la procédure d'autorisation, l'exercice du droit de préemption est souvent inopérant car les explications sur l'exercice du droit de préemption ne sont pas fournies dans les délais fixés aux personnes soumises à l'obligation d'utilisation. Comme en pareil cas, le délai de refus de l'autorisation est également expiré, l'acte de vente initial est considéré comme ayant obtenu l'autorisation ⁴⁾.

La possibilité de faire opposition au droit de préemption est utilisée extrêmement souvent. Dans les cas où ce droit a été exercé en 1962 (197), en 1963 (180) et en 1964 (261), il a été fait usage de cette possibilité, dans l'ordre 131 fois, 101 et 132 fois ⁵⁾.

Les objections ont été certes écartées dans la plupart des cas. Cependant, ces possibilités juridiques diminuent les superficies disponibles ⁶⁾.

-
- (1) J. Hastenpflug, Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht, Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Jahre 1963 (Résultats et expériences de l'année 1963) op.cit. page 102.
 - (2) J. Hastenpflug, Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht, Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Jahre 1964 (Résultats et expériences de l'année 1964) "Innere Kolonisation", Berlin et Bonn, 14ème année (1965), page 242.
 - (3) Cf. Pook, op.cit. page 83 et suiv.
 - (4) J. Vorwerk, Das Grundstücksgesetz "Berichte über Landwirtschaft", Hambourg et Berlin. Nouvelle série, volume 39 (1961) page 408.
 - (5) J. Hastenpflug, Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht, Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Jahre 1964 (Résultats et expériences de l'année 1964) op.cit. page 241.
 - (6) A. Pikalo et B. Bendel, op.cit. page 20.

En cas de règlement judiciaire, conformément à la loi sur les mutations foncières, une exploitation agricole faisant partie d'une masse héréditaire, est transmise en bloc à l'un des co-héritiers moyennant indemnisation modique des autres co-héritiers. Ainsi, cela permet-il d'empêcher les partages des terres ou l'endettement excessif d'exploitations agricoles, qui auraient probablement lieu si l'arrangement était fondé sur les dispositions du droit civil.

L'endettement excessif et le partage des terres dans les exploitations agricoles ne vont pas sans ventes de surfaces agricoles utiles ¹⁾. C'est pourquoi, le règlement judiciaire qui empêche le partage des terres et l'endettement des exploitations agricoles fait diminuer le nombre de ventes de surfaces agricoles utiles. Ce résultat est en partie aussi dû au fait que le bénéficiaire de la liquidation judiciaire doit accorder à ses co-héritiers une indemnisation modique lorsqu'il vend l'exploitation toute entière ou seulement certaines parcelles, dans les quinze ans qui suivent l'acquisition. Dans ces conditions, les bénéficiaires ne procèdent guère à des ventes pendant cette période. Par ailleurs, les exigences imposées à la personne du bénéficiaire sont une des raisons pour lesquelles on ne procède guère à des ventes de surfaces agricoles utiles dans les exploitations attribuées par voie judiciaire ²⁾.

La quatrième loi modifiant et complétant la loi relative à une allocation de vieillesse en faveur des agriculteurs, du 29 juillet 1969 (BGBl I p. 1017), a élargi la portée de la loi relative à une allocation de vieillesse en faveur des agriculteurs, du 27 juillet 1957 (BGBl I, p. 1063), notamment en introduisant un nouveau type de prestation sous la forme d'une indemnité viagère de départ. L'indemnité viagère de départ est liée à certaines conditions que doivent remplir d'une part les exploitants et d'autre part les exploitations. Elle est de 275 DM par mois pour les agriculteurs mariés et de 170 DM pour les célibataires.

-
- (1) cf. à cet égard : G. Barner, Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland, (surfaces et prix des terres agricoles en Allemagne occidentale) op.cit. p.20 et 15 et W. Debus, Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt (le marché des terres agricoles). D'après les enquêtes effectuées dans le Kreis de Biedenkopf et dans la Hesse du sud : Arbeitsgemeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur in Hessen (groupe de travail pour l'amélioration des structures agricoles dans la Hesse) n° 10 (polycopié) Wiesbaden 1960, p.51.
- (2) W. Pook, op.cit. p.102 et suiv.

Elle est accordée aux agriculteurs qui abandonneront leur exploitation du 1er août 1969 au 31 décembre 1973 en vue de l'amélioration des structures.

Aucune conclusion définitive ne peut encore être tirée sur les incidences de ces mesures sur le marché foncier.

D'après les dépenses engagées par la Gesamtverband der landwirtschaftlichen Alterskassen ¹⁾ (Association générale des caisses de retraite agricoles), au cours du 4ème trimestre 1969 et de l'année 1970, 13.425 ha en tout ont été mobilisés sur le territoire fédéral. Sur ce total, la part des ventes a été de 4,6 %, celle des fermages de 70,5 %, celle des restitutions de terres affermées de 22,5 % et celle des autres opérations de 2,4 %.

La part extrêmement faible des ventes est une preuve supplémentaire que les agriculteurs sont plutôt disposés à affermer qu'à vendre. C'est le cas assurément lorsque l'agriculteur ne voit pas d'intérêt à vendre.

3.4.6 Les dispositions fiscales applicables au marché foncier

Dans la République fédérale d'Allemagne, les agriculteurs bénéficient, en vertu des dispositions de l'article 4, par.1, 5ème phrase de la loi relative à l'impôt sur le revenu, d'une situation particulière en ce qui concerne l'imposition des bénéfices retirés de la vente des terres.

Cette réglementation repose sur l'idée qu'au fond l'agriculteur et l'exploitant forestier ne considèrent pas la terre comme un objet commercial destiné à procurer des bénéfices.

(1) Gesamtverband der landwirtschaftlichen Alterskassen, Quartalstatistiken-Landabgaberechte und Landabgabestatistik der landwirtschaftlichen Alterskassen, (Association générale des caisses de retraite agricoles, statistiques trimestrielles sur les indemnités viagères de départ et statistiques sur les abandons de terres, établies par les caisses de retraite agricoles, 4ème trimestre 1969, I, II, III et IV trimestres 1970.

En attendant, l'exonération fiscale des bénéficiaires provenant de la vente de terres dans l'agriculture et la sylviculture a été déclarée par la neuvième Chambre de la Cour fédérale suprême en matière fiscale "Bundesfinanzhof" dans sa décision du 3 août 1967 (Bundesfinanzhof, décision du 3 août 1967, IV/47/65, Bundesteuerblatt - journal officiel d'information fiscale - 1965 III pages 601 et suiv.) comme étant incompatible avec l'article 3 de la loi fondamentale et anticonstitutionnelle.

Au cours d'une procédure de vérification du point de vue du droit constitutionnel, la première Chambre du tribunal constitutionnel fédéral a décidé le 11 mai 1970 (tribunal constitutionnel fédéral, décision du 11 mai 1970 - 1 Bv1 17/67) qu'il n'était pas compatible avec l'article 3, paragraphe 1 de la loi fondamentale que, conformément à l'article 4, paragraphe 1, cinquième phrase de la loi relative à l'impôt sur le revenu, la valeur du sol ne soit jamais prise en compte avec les agriculteurs dans le calcul du bénéfice provenant d'une vente ou d'un changement d'affectation d'un bien foncier. Cette décision impose la nécessité d'une nouvelle réglementation législative qui n'exempte plus les agriculteurs sans distinction de l'imposition sur le bénéfice provenant de la vente de terrains.

Cette nouvelle réglementation législative qui sera arrêtée soit dans le cadre de la réforme fiscale soit en remplacement de celle-ci ne peut pas encore être jugée du point de vue de son influence sur le marché foncier. Il est tout aussi difficile d'indiquer avec quelle ampleur et de quelle manière le régime fiscal privilégié actuel a eu une influence sur le marché des terres agricoles.

Néanmoins, on peut penser qu'il a favorisé la mobilité et fait diminuer les prix. Sur le territoire fédéral, les ventes de terres sont en général frappées d'une taxe de 7 % sur la mutation de la propriété foncière. Dans la plupart des Länder, des lois appropriées exemptent de cette taxe les achats de terres agricoles et forestières qui servent à améliorer les structures agricoles ou à agrandir les exploitations jusqu'à leur donner la taille d'une exploitation familiale type, à condition que les achats supplémentaires de terres soient nécessaires et opportuns du point de vue de l'économie de l'exploitation ¹⁾.

-
- (1) Loi relative à la taxe sur la mutation de la propriété foncière arrêtée dans le Land de Bade-Wurtemberg le 2 août 1966 - Ges. Bl. 1966, page 165 - modifiée le 12 mai 1970 - Ges. Bl. 1970, page 155.
Loi de l'Etat libre de Bavière portant application de la loi fédérale relative aux mesures d'amélioration des structures agricoles et de garantie des exploitations agricoles et forestières du 21 décembre 1961 - LMBl 1962, page 3.
Loi du Land de Hesse modifiant et complétant la législation en matière de taxe sur la mutation de la propriété foncière du 16 décembre 1963 GVBl. 1963, page 192. Loi du Land de Basse-Saxe, relative aux exemptions de la taxe sur la mutation de la propriété foncière pour les terres achetées en vue d'améliorer la structure des exploitations agricoles et forestières - Nds. FVBl. page 57.
Loi du Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, relative à l'exemption de la taxe sur la mutation de la propriété foncière pour les mesures d'amélioration de la structure agricole et dans le domaine de la colonisation agricole du 29 mars 1966 - GV. NW 1966 page 140.
Loi relative à la taxe sur la mutation de la propriété foncière promulguée par le Land de Rhénanie-Palatinat le 1er juin 1970.
Loi n° 227 promulguée par la Sarre et portant exemption de la taxe sur la mutation de la propriété foncière pour les terres achetées en vue d'agrandir les exploitations agricoles et forestières, du 29 septembre 1960.
Abl. n° 80, page 812.
Loi du Land de Schleswig-Holstein, relative à l'exemption de la taxe sur la mutation de la propriété foncière pour les terres achetées en vue d'améliorer la structure des exploitations agricoles et forestières dans sa version du 3 février 1967 - GVOBl. Sch.-H. page 30.

Dans le Bade-Wurtemberg, l'acquéreur de terres ou son conjoint doit mettre en valeur lui-même l'exploitation une fois agrandie qui doit alors atteindre une valeur de 4.500 DM. Si la valeur de l'exploitation dépasse les 100.000 DM après agrandissement, une partie de la taxe doit alors être perçue.

Dans le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, l'exemption de la taxe sur la mutation de la propriété foncière doit être accordée aux exploitations agrandies jusqu'à une surface maximum de 42 ha pour un indice de rendement parcellaire moyen de 60 et jusqu'à 75 ha pour un indice de rendement parcellaire moyen inférieur à 30. Les surfaces forestières utiles comptent pour un quart.

Dans le Land de Hesse, les agrandissements ou l'acquisition d'exploitations agricoles par des agriculteurs ou des non-agriculteurs sont exempts de la taxe lorsque la valeur économique de l'exploitation agricole ne dépasse pas, après agrandissement, 40.000 DM et que la terre achetée continue d'être utilisée à des fins agricoles et forestières.

Dans le Land de Sarre, les acquisitions doivent s'inscrire dans le cadre d'exploitations de 5 à 35 ha de surface totale pour être exemptes de la taxe. Dans ce Land, comme dans le Schleswig-Holstein et en Rhénanie du Nord-Westphalie, l'acquéreur doit faire de la mise en valeur de l'exploitation agricole son activité principale.

Certes, l'exemption de la taxe sur la mutation de la propriété foncière facilite dans certaines conditions l'agrandissement d'exploitations agricoles mais il ne faut pas en déduire que l'offre de terres s'en trouve augmentée.

3.4.7 Les possibilités de financement des ventes de terres

La différence entre la valeur marchande et la valeur de rendement des terres que l'on retrouve plus ou moins dans toutes les régions d'Allemagne ne permet pas en règle générale aux agriculteurs de financer leurs achats de terres par leurs propres revenus. Le financement se fait donc souvent à l'aide de capitaux empruntés sur le marché financier.

Pour autant que les agriculteurs financent leurs achats de terres par des capitaux empruntés sur le marché financier, ils ont la possibilité de bénéficier dans certaines conditions d'une bonification d'intérêts de 4 %¹⁾. Ainsi, en 1968 par exemple, 4.798 emprunts sur le marché financier, soit une somme de plus de 76 millions de DM, consacrée à l'agrandissement d'exploitations, ont été assortis d'une bonification d'intérêts²⁾.

Indépendamment de l'aide au financement des achats de terres sous forme de crédits bonifiés, il existe une autre possibilité de financement sous forme de crédits de remembrement, de crédits de colonisation et de crédits au titre du Plan Vert. Dans le cadre des mesures de remembrement, des prêts peuvent être accordés pour agrandir les exploitations (article 37 de la loi relative au remembrement) moyennant un intérêt de 1,5 % à partir de la quatrième année seulement et un taux d'amortissement minimum de 2,5 % au moins - 1,5 % minimum dans les zones défavorisées par la nature - pendant qu'augmentent les intérêts épargnés. L'emprunt peut être accordé à concurrence de 75 % du prix d'achat - et même 90 % dans les régions défavorisées par la nature. Enfin, les groupements d'intérêt peuvent bénéficier pour acheter des terres servant à agrandir les exploitations d'un prêt à concurrence du montant intégral du prix d'achat, sans intérêt, jusqu'à redistribution aux intéressés et moyennant

-
- (1) Directives du 7 juillet 1967, relatives à la bonification d'intérêts de prêts destinés à encourager des mesures prioritaires sur le plan de la politique agricole et alimentaire - Bundesanzeiger n° 136 du 25 juillet 1967.
 - (2) Le ministre fédéral de l'alimentation de l'agriculture et des forêts, l'amélioration des structures agricoles dans la République fédérale d'Allemagne en 1968/69, page 73.

un intérêt de 4 % par an au bout de 3, 4 ou 5 ans ¹⁾. Les achats de terres dans le cadre du remembrement ont porté en 1968 sur 5.880 ha, dont 3.281 ha ont été utilisés pour agrandir des exploitations ²⁾.

Dans le cadre de la colonisation de terres contiguës, des prêts peuvent être accordés à concurrence de 75 % de la valeur estimée pour agrandir des petites exploitations jusqu'à leur donner la taille d'une exploitation familiale autonome ³⁾.

Les conditions d'intérêt et d'amortissement des crédits accordés en faveur de la colonisation de terres contiguës sont les mêmes que pour les crédits d'agrandissement dans le cadre du remembrement. En 1968, sur l'ensemble du territoire fédéral, on a procédé à 2.144 opérations de colonisation de terres contiguës, 7.439 ha de SAU en tout ayant servi à agrandir des exploitations agricoles. Il en est résulté un agrandissement par exploitation de l'ordre de 3,5 ha ⁴⁾.

-
- (1) Directives du 12 mai 1958 relatives à l'utilisation des crédits budgétaires pour encourager le remembrement - IV B 4 4820 - 61/58 MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1958, page 180 - dans la version de la circulaire du 14 novembre 1967 - IV 4 - 4864 - 56/67 - MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1967 page 345, du 18 décembre 1967 - IV - B - 4 - 4820 81/66 MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1968, page 17 et du 26 mai 1970 IV B-2 - 4864 - 17/70 MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1970, page 91.
 - (2) Le ministère fédéral de l'alimentation, de l'agriculture et des forêts, op.cit. page 22.
 - (3) Directives du 31 mars 1954 relatives à l'octroi de prêts et d'aides sur les crédits budgétaires en faveur de la colonisation agricole conformément à la loi du 15 mai 1953 encourageant la colonisation - MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1954 n° 8, supplément, dans la version de la circulaire du ministère fédéral de l'agriculture du 23 mars 1961 - IV B 2 - 471.4-206/60 MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 127 et dans la nouvelle version de l'arrêté du ministère fédéral de l'agriculture du 9 septembre 1969 - IV - 3 - 4731.4 - 48/68 - MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1969, page 162.
 - (4) Ministre fédéral de l'alimentation, de l'agriculture et des forêts, op.cit. page 64.

Les crédits du Plan Vert ont permis d'encourager des achats de terres visant à agrandir des exploitations en liaison avec des transferts ou des mesures de construction dans des fermes libérées mais dans certains cas aussi séparément. Ces sortes de prêts peuvent être accordés, dans certaines conditions, à concurrence de 90 % du prix d'achat déclaré mais ne peuvent dépasser 30.000 DM. Ce plafond est porté à 60.000 DM lorsqu'une exploitation agricole subsistante est achetée dans le cadre d'un transfert. Le taux d'intérêt de ces prêts est de 1 % et le taux d'amortissement de 2,25 % à partir de la troisième année, plus les intérêts économisés ¹⁾.

Les crédits fédéraux accordés pour encourager l'agrandissement d'exploitations agricoles sont complétés en partie par les mesures d'encouragement prises dans divers Länder. L'influence des aides sur le marché foncier ne peut être appréciée avec suffisamment d'exactitude. On peut supposer cependant que les transactions foncières ont augmenté - quoique faiblement - et que l'effet d'entraînement à la hausse exercé sur les prix est limité.

3.4.8 Aliénation de terres agricoles

Lors de la discussion des aspects économiques et sociaux de l'influence sur les prix, nous avons déjà fait état des influences exercées par les facteurs non agricoles sur la formation des prix au niveau du marché foncier agricole. Par une analyse économétrique, Feuerstein ²⁾ a pu démontrer qu'il existait une relation étroite entre les prix des terres et la demande de terres chez les non-agriculteurs. Les prix des terres agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein ont été dans une large mesure influencés par la vente d'anciennes terres agricoles comme terrains à bâtir. Les incidences se sont fait sentir - un an après - tant sur les prix des terrains des exploitations agricoles que sur ceux des parcelles individuelles.

(1) Directives du 8 décembre 1966 relatives à l'encouragement des transferts, des travaux de construction dans des fermes libérées et d'agrandissements à l'aide des crédits du Plan Vert - IV B 1 4310. 1-282/66 MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1967, page 33 - ainsi que les dispositions d'application du 10 avril 1967 - IV B 1 4310 - 1 - 282/66 - et les modifications du 17 avril 1969 - IV B 1 - 4310.1 - 4/68 - MinBl. Ministère fédéral de l'agriculture 1969, p.61.

(2) H. Feuerstein, op.cit. p.28 et suiv.

Feuerstein explique de la manière suivante le rapport statistique étroit **en tant que relation de cause à effet** : les prix des terres ayant cessé d'être affectées à l'agriculture ont été multipliés par neuf pendant la période de référence (1954 à 1968). Il faut supposer que les recettes considérables réalisées par les agriculteurs au titre de ventes de terrains destinés à des usages non agricoles sont en partie réutilisées pour acheter des terres agricoles. Les agriculteurs contraints de partir à cause de l'extension de l'industrie et de l'urbanisation ainsi que ceux qui vendent leurs terres comme terrains à bâtir se présentent comme des acquéreurs solvables d'exploitations et de terres agricoles. Cela s'explique par la réussite d'expériences tentées par ces agriculteurs avec leur patrimoine, par leur crainte de voir la monnaie se déprécier et par le manque d'information sur les autres possibilités de placement ¹⁾.

Le rapport statistique démontré par Feuerstein, ainsi que les hypothèses qu'il avance pour expliquer cet état de choses sont confirmés par l'étude de la Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie. Un quart environ des agriculteurs qui ont vendu des parcelles ont **consacré le produit de la vente à l'achat de** terres. Près des deux cinquièmes de tous les agriculteurs ont **déclaré** vouloir racheter des terres avec le produit de la vente de terrains à bâtir. Seulement 14 % d'entre eux ont investi ailleurs que dans l'agriculture. En outre, les investissements **non agricoles** sont envisagés plus particulièrement par des agriculteurs d'un niveau scolaire et professionnel élevé (21 %) et par ceux qui tirent de l'agriculture un revenu d'appoint (29 %) ²⁾.

(1) H. Feuerstein : op.cit. page 29 et suiv.

(2) E. Mrohs et J. Schmaltz : op.cit.

4. Le marché du fermage dans la République fédérale d'Allemagne

Le fermage est un rapport juridique. Le bailleur confie au fermier un objet à utiliser moyennant rémunération. L'objet cédé à bail constitue l'objet du fermage ou l'objet loué.

L'objet du fermage est constitué par des terres agricoles et éventuellement par des bâtiments d'exploitation ou d'habitation servant à la mise en valeur de ces terres. La présente étude ne retient que les contrats de fermage dans lesquels le bailleur confie au fermier l'objet loué (terre agricole et/ou bâtiment agricole) pour être utilisé et exploité à des fins agricoles. Les contrats portant sur des terres que le fermier ne fait qu'utiliser sans l'exploiter simultanément - par exemple les contrats portant sur une récolte de foin donnée ou sur une récolte de blé donnée - ne comptent donc pas comme fermage de terre.

4.1 Les modes de faire-valoir dans la République fédérale d'Allemagne

L'ensemble des statistiques portant sur la répartition des terres exploitées en propriété et des terres affermées ainsi que sur la structure du fermage dans la République fédérale ne sont disponibles que pour les années 1949 et 1960. Certes, l'enquête **structurelle effectuée** dans le cadre de la CEE en 1966/67 fournit également des données sur les modes de faire-valoir mais les tableaux publiés jusqu'à présent ne permettent pas de dresser un inventaire complet des modes de faire-valoir. Pour décrire la situation, il faut donc se reporter d'abord **aux résultats du recensement général de l'agriculture de 1960** ¹⁾.

4.1.1 Le rapport entre terres exploitées en propriété et terres en fermage

Les exploitations agricoles ²⁾ existant en République fédérale cultivaient une superficie de 15,5 millions d'ha en 1960, dont 12,4 millions d'ha étaient la propriété des exploitants et 3,1 millions d'ha étaient loués. La fraction des terres en fermage dans les exploitations agricoles atteignait ainsi 19,7 % de la surface exploitée.

(1) En particulier : office statistique fédéral, série B, recensement **agricole** du 30 mai 1960, n° 3, les modes de faire-valoir dans les exploitations agricoles et forestières, Stuttgart et Mayence 1964.

(2) Exploitations agricoles de 0,5 ha de superficie et plus ainsi que de 0,01 et plus de SAU.

Les statistiques officielles ne permettent pas de déterminer la part des terres en fermage dans la surface agricole utile (SAU). Si l'on admet qu'environ 95 % des terres louées sont exploitées comme surface agricole utile, la part des terres en fermage dans la SAU est de 22 % en 1960 .

4.1.2 La diffusion du système du fermage suivant les régions

Dans la République fédérale, l'importance du fermage varie considérablement suivant les régions ²⁾.

Le fermage est plus répandu dans l'Ouest et le Sud-Ouest de l'Allemagne. Ce sont notamment les régions fortement industrialisées Rhin-Ruhr et la zone Cologne-Aix la Chapelle - Bonn, quelques "Kreise" ruraux autour de Coblenche et de Franckfort, ainsi que la région s'étendant entre le Vorderpflaz et le bassin du Neckar. L'importance des terres affermées est moyenne dans presque toute l'Allemagne du Nord. Les régions marécageuses de la Weser et de l'Ems, le Kreis rural d'Eiderstedt et la région Goslar-Zellerfeld sont les principaux points où se concentrent les terre affermées.

Jusqu'ici, la pratique du fermage est la moins importante en Bavière. La part des terres louées dans la surface de l'exploitation se situe ici, dans la majorité des cas, au-dessous de 10 % - exception faite des régions de Basse Franconie où se pratique le partage des terres entre héritiers.

Une analyse des terres affermées réparties par classe de grandeur révèle aussi d'importantes différences suivant les régions. En ce qui concerne les exploitations de moins de 7,5 ha, seuls les Kreise de Basse-Saxe et de la région rhénane parviennent à des pourcentages de plus de 40 %. Dans l'Ouest et le Sud-Ouest, le fermage est particulièrement important dans les classes d'exploitations de plus de 20 ha de SAU.

-
- (1) Cf. à cet égard : P. Breloh : Bedeutung, Gestaltung und Probleme der Landpacht und die wirtschaftliche Situation der Betriebe mit Pachtland in der Bundesrepublik Deutschland (Série : Etudes de la Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie Bonn, n° 199) Bonn 1968, page 50.
- (2) Da même, op.cit. p.50 et ss. et cartes. Die Pachtflächen der land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe in den Kreisen der BRD 1960 (les superficies en fermage dans les exploitations agricoles et forestières des Kreise de République fédérale) - Office statistique fédéral et Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie Bonn) édit. Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie Bonn, Bonn.1966.

4.1.3 La classification des exploitations agricoles en fonction des régimes de propriété

Pour apprécier l'importance sociale et économique du fermage, il semble indiqué de classer les exploitations agricoles en fonction des modes de faire-valoir, de la manière suivante ¹⁾ :

1. Il faut faire une distinction fondamentale entre exploitations gérées en propriété et exploitations gérées en fermage. Parmi les exploitations gérées en propriété figurent toutes les exploitations agricoles dont les bâtiments d'exploitation et d'habitation appartiennent à l'exploitant. Une exploitation est aussi considérée comme exploitation gérée en propriété lorsque l'exploitant loue des bâtiments d'exploitation supplémentaires.

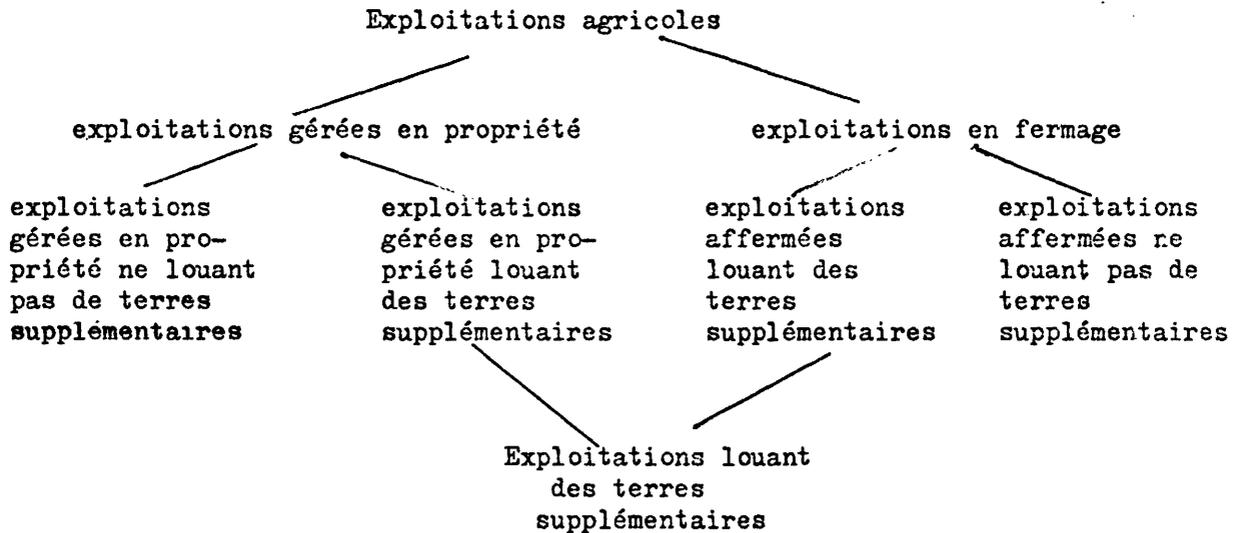
Les autres exploitations sont qualifiées d'exploitations en fermage. Ce régime comprend toutes les exploitations dont l'exploitant ne possède pas sa propre ferme et par conséquent a loué une exploitation entière. Peu importe à ce moment là que ces exploitants cultivent éventuellement, outre des terres louées, des terres qui lui appartiennent en propre.

2. Les exploitations gérées en propriété, comme les exploitations louées, peuvent être subdivisées en exploitations louant des terres supplémentaires et exploitations n'en louant pas.

Les exploitations gérées en propriété qui louent des terres supplémentaires et les exploitations affermées louant des terres supplémentaires peuvent être regroupées sous la notion d'"exploitations louant des terres supplémentaires".

D'après les critères mentionnés aux points 1 et 2, on peut classer schématiquement, comme suit, les exploitations agricoles, en fonction du mode de faire-valoir :

(1) P. Breloh, op.cit. page 11 et suiv.



3. En outre, d'après les liens qui unissent le bailleur et le fermier, les exploitations en fermage peuvent se diviser en exploitations louées à des étrangers et exploitations louées à des membres de la famille. Lorsqu'il s'agit de location à des étrangers, il n'existe pas de liens de parenté entre le bailleur et le fermier, alors qu'il en existe lorsqu'il s'agit de location à un parent.

4.1.4 Les formes de fermage

Les critères essentiels qui caractérisent tout fermage sont la nature de l'objet loué, la durée du bail et le mode de paiement du fermage. Les diverses formes de fermage peuvent se définir d'après ces critères.

4.1.4.1 En fonction de la nature de l'objet loué

De ce point de vue, il faut distinguer entre location de parcelles, location de fermes et location de bâtiments.

4.1.4.1.1 Location de parcelles

La location de parcelles ne porte que sur des terres agricoles. La majorité des parcelles sont louées par des exploitations gérées en propriété pour agrandir la surface exploitée. Cette forme de location est de loin la plus importante dans la République fédérale.

Dans la République fédérale, en 1960, trois cinquièmes des propriétaires exploitants cultivaient aussi des terres louées en plus de leurs propres terres. Ces exploitations se rangent donc dans le groupe des exploitations gérées en propriété et louant des terres supplémentaires. Il se pourrait que cette location de terres supplémentaires ait abouti à une réelle augmentation de la surface cultivée dans presque toutes les exploitations. Quelques exploitations seulement ont recours à la location de parcelles uniquement pour améliorer la structure de l'exploitation, en cédant à bail une partie des parcelles qui leur appartiennent et en louant, en échange, des parcelles d'égale surface. En 1960, la plus grande partie des exploitations gérées en propriété et louant des terres supplémentaires avait de 7,5 à 10 ha de SAU (tableau 12). Près de 70 % de toutes les exploitations de 7,5 à 10 ha de SAU exploitaient des terres supplémentaires en fermage. Il s'agissait alors généralement d'exploitations situées à la limite entre les exploitations assurant un revenu complet et les exploitations d'appoint. La part des exploitations gérées en propriété et louant des terres supplémentaires diminue progressivement jusqu'à 35 % à mesure que la taille de l'exploitation augmente, et ce jusqu'à 50 ha.

Dans les exploitations familiales, la charge de travail, mais aussi le revenu de la famille de l'exploitant, augmentent en fonction de la taille de l'exploitation. Voilà très

probablement les facteurs qui déterminent l'intérêt décroissant pour la location de terres supplémentaires. La proportion de fermes louant des terres supplémentaires augmente de nouveau dans la catégorie des exploitations de plus de 50 ha de SAU. Ces exploitations emploient plus fréquemment de la main-d'oeuvre étrangère. Dans le cas présent, c'est moins la capacité de travail de la famille de l'exploitant que les questions d'organisation rationnelle de l'exploitation et le capital disponible qui déterminent la superficie exploitée et l'ordre de grandeur de la superficie des terres à louer.

L'agrandissement de la surface exploitée réalisé du fait de la location de terres supplémentaires et par conséquent, la location de parcelles, est particulièrement fréquente dans les régions du Rhin, du Main et du Neckar où se pratique le partage réel des terres entre héritiers. Cette coutume a abouti à une dispersion et à un morcellement très grands de la propriété foncière. Dans ces régions, le fermage est depuis longtemps un moyen répandu pour agrandir la superficie trop réduite des exploitations agricoles. A cet égard, le fermage à des parents revêt une importance particulière étant donné que les héritiers exerçant une profession non agricole louent souvent à ceux (frères ou soeurs) qui continuent l'exploitation de la ferme des parents.

A côté du degré de morcellement et de la structure des exploitations, l'évolution historique du fermage et le mode d'utilisation prépondérant déterminent aussi l'importance prise par la location de parcelles sur le plan régional.

L'importance prise par la location de parcelles n'apparaît pas seulement dans la proportion élevée d'exploitations gérées en propriété, qui cultivent des parcelles supplémentaires en fermage, mais encore dans la proportion élevée des parcelles louées. Plus de 60 % de la surface louée **étaient constitués en 1960, de parcelles supplémentaires** louées séparément. Etant donné la répartition des exploitations par classe de grandeur et la proportion relativement élevée d'exploitations louant des terres supplémentaires dans la catégorie des exploitations de taille moyenne, on comprend que les trois quarts des terres supplémentaires en fermage soient loués par des exploitations de 5 à 30 ha.

En 1960, les exploitations gérées en propriété et louant des terres supplémentaires (plus de 2 ha) louaient en supplément 1/4 environ de leur superficie (2,8 ha) (tableau 13). Alors qu'en chiffres absolus, la surface **supplémentaire** moyenne louée par exploitation croît considérablement en même temps que la taille de l'exploitation, la part relative de la surface supplémentaire en fermage dans la surface cultivée dans ce type d'exploitation diminue notablement. Les grandes exploitations gérées en propriété et louant des terres supplémentaires n'ont donc loué qu'une part relativement faible de leur surface; néanmoins, en chiffres absolus, la surface louée est considérable.

Dans les exploitations louées, l'importance des terres louées en supplément est très semblable à celle relevée dans les exploitations gérées en propriété. Dans cette catégorie aussi, plus des trois quarts des exploitations ont agrandi leur surface exploitée en louant des parcelles isolées.

4.1.4.1.2 Location de fermes

Les fermes louées sont des exploitations louées en bloc, c'est-à-dire que celui qui les exploite (fermier) a loué en totalité le sol et les bâtiments de l'exploitation. Il est très rare que les fermiers exploitent à côté des terres en fermage, des terres leur appartenant en propre. La location de fermes dans la République fédérale est généralement bien moins importante que la location par parcelles. Par contre, les différences d'une région à l'autre sont extrêmement importantes.

A peine 6 % des surfaces agricoles sont représentées par des fermes louées (tableau 14). Celles-ci cultivent 10 % de la surface de toutes les exploitations agricoles. Dans les diverses classes de grandeur, les chiffres s'écartent considérablement de ces valeurs moyennes.

En nombre relativement peu élevé, les petites exploitations sont louées en bloc. La proportion de fermes louées s'accroît avec la taille des exploitations et atteint le plus fort pourcentage (30 %) dans les exploitations de plus de 100 ha.

La location de fermes est très répandue dans le Nord de l'Allemagne. Comparativement à la surface louée, exploitée par des fermiers, les étendues marécageuses de l'Allemagne du Nord, la région de Hambourg-Lauenbourg-Lübeck, le Huntergebiet, les "Bördengebiete" de Basse-Saxe, le "Lipperland" et le district administratif ("Bezirk") de Düsseldorf, ainsi que quelques "Kreise" limitrophes sont les principaux points où se concentre la location de fermes. La fréquence de la location de fermes est la plus faible en Bavière.

Deux cinquièmes de toutes les fermes louées le sont par un parent du propriétaire et se classent par conséquent dans la catégorie des exploitations louées à des parents. Leur proportion a continuellement augmenté depuis la promulgation de la loi sur la pension de vieillesse. Un cinquième des retraités ont loué leur ferme en bloc à un parent (la plupart du temps au fils) et transmis ainsi leur ferme par le biais de la location à des parents. Cette forme de transmission est particulièrement fréquente dans les régions où **les fermes sont traditionnellement louées** ¹⁾.

La location de fermes entre ascendants ou descendants directs n'est souvent qu'une forme de sécurité sociale pour l'ancienne génération d'exploitants (bailleurs).

(1) B. Van Deenen, E. Frohs : Materialien zur Alterssicherung in der Landwirtschaft. (Série : Etude de la Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie E.V. Bonn, n° 158) Bonn 1965, page 10 et suiv. et page 120.

Du point de vue social et économique, cette forme de location de fermes ne doit pas, d'une manière générale, être appréciée de la même façon que la location de fermes entre personnes sans lien de parenté.

4.1.4.1.3 Location de bâtiments

L'abandon d'exploitations agricoles libère en même temps des bâtiments d'exploitation qui représentent encore une valeur d'utilisation pour d'autres agriculteurs. Les bâtiments à louer sont particulièrement demandés pour abriter du matériel. Cette demande provient essentiellement des exploitations qui ont loué plus de 20 % de la surface qu'elles exploitent. Environ 1/6 de ces exploitations ont loué un ou plusieurs bâtiments complémentaires ¹⁾.

4.1.4.2 En fonction de la durée du bail

En ce qui concerne la durée du bail, il faut d'abord distinguer entre l'emphytéose et le bail à terme. Depuis que la "Kontrollratsgesetz" (loi sur le conseil de contrôle) n° 45 a aussi assujéti à la législation générale sur la propriété foncière les quelques domaines sous le régime de l'emphytéose, on ne connaît plus désormais dans la République fédérale que le bail à terme; en d'autres **mots**, le bailleur peut de nouveau disposer librement de l'objet loué à l'**expiration du bail**, à moins que l'Etat intervienne.

(1) P. Breloh, op.cit. page 107.

D'après une étude réalisée par M. Breloh ¹⁾ en 1965, la proportion des parcelles isolées **affermees** pour neuf ans et plus, était très faible (18 %). 11 % étaient loués pour une durée de deux à huit ans. Les autres parcelles louées à cette date (environ 70 %) étaient pratiquement affermees pour une durée indéterminée. Il n'y avait même pas de contrat écrit pour près de la moitié de la surface des parcelles louées. Cependant, les éléments d'incertitude qui sont liés à cette forme de location sont moins importants qu'on ne le suppose généralement. D'après des indications fournies par les fermiers interrogés, il fallait compter que ceux-ci ne se verraient retirer que 3 % des parcelles louées entre 1965 et 1970. De ce point de vue, des incertitudes subsistaient pour encore 14 % de ces parcelles. Pour près des 2/3 des parcelles louées par simple accord verbal, les fermiers ne souhaitaient pas d'accord écrit.

En ce qui concerne les exploitations louées à des étrangers, 45 % environ des fermiers ont un bail de douze ans et plus, 20 % des contrats d'une durée variant entre 2 et 11 ans et les autres (environ 35 %) un bail d'une durée indéterminée ²⁾. Les contrats de fermage de durée indéterminée sont particulièrement fréquents lorsqu'il s'agit d'exploitations affermees par les pouvoirs publics, principalement par les communes.

Environ 50 % des contrats de fermage conclus pour les exploitations louées à des parents ont une durée de neuf à onze ans et portent ainsi sur une durée généralement plus courte que celle des contrats de fermage d'exploitations louées à des étrangers. Comme il est probable que la plupart des locataires louant une ferme à des parents hériteront un jour l'exploitation, cette durée de bail plus courte n'a généralement pas posé de problèmes particuliers dans ces exploitations.

(1) P. Breloh, op.cit. p.171 et suiv.

(2) Estimations fondées sur les résultats du recensement général de l'agriculture de 1960 et sur les résultats de l'étude de P. Breloh, op.cit. p.174 et suiv.

4.1.4.3 En fonction du mode de paiement du fermage

Dans la République fédérale, le prix du fermage est réglé en espèces dans la majorité des cas. Les autres modes de paiement du fermage de parcelles sont très rares. Pour la location des fermes, le prix est réglé aussi en numéraire uniquement, dans plus de 90 % des cas. Lorsqu'il n'a pas été convenu d'un paiement en espèces, celui-ci s'effectue principalement en nature. Le bail contre prestation de service par lequel le fermier s'engage à fournir un certain travail dans l'exploitation du bailleur, est une sorte de contrat de travail avec paiement en terres qui ne se rencontre plus guère, si ce n'est dans certaines **régions** d'Allemagne du Nord. **Il devient** sans cesse **moins fréquent.**

Le métayage (cession de l'objet loué contre une partie du produit brut) n'est presque pas pratiqué dans la République fédérale. On le rencontre **ça** et là, seulement pour des cultures permanentes (par exemple, la viticulture).

4.1.5 Les changements intervenus dans le fermage

A partir des résultats du recensement général de l'agriculture de 1960, on a tenté de faire le point sur la structure, la répartition et l'importance du fermage. Comme aucun recensement comparable n'a été effectué depuis 1960 ¹⁾, on ne peut que donner une indication de tendance pour les changements intervenus depuis lors.

Nous utiliserons ici les résultats d'une enquête de M. Breloh ²⁾ et ceux de l'enquête **structurelle CEE de 1966/67**. **A propos de** l'enquête **structurelle CEE**, **il faut** remarquer que la comparaison de ses chiffres avec ceux du recensement général de l'agriculture de 1960 ne semble guère judicieuse, les données de base étant trop différentes. Les chiffres absolus **indiqueraient** des tendances contraires à l'évolution réelle. **Même** les pourcentages ne sont comparables qu'avec certaines réserves.

(1) Le prochain recensement général agricole aura lieu en 1971.

(2) P. Breloh, op.cit. page 72 et suiv.

Pour dégager les tendances de l'évolution du fermage, nous faisons intervenir aussi les résultats du recensement de 1949. Partant d'indications relativement sûres pour la période 1949-1960, nous pourrions faire de meilleures prévisions pour la période partant de 1960.

Comme les données disponibles sont loin d'être suffisantes pour permettre de chiffrer les évolutions récentes, les prévisions portant sur les évolutions probables du marché du fermage doivent être considérées comme sujettes à caution.

4.1.5.1 Modifications des surfaces louées

Depuis 1949, la surface louée a constamment augmenté dans la République fédérale. Au cours des années 50, cette surface a augmenté de 460.000 ha, c'est-à-dire de près de 17 %. En 1960, la surface louée atteignait 3,1 millions d'ha en tout, soit 22 % de la SAU.

D'après les estimations de Breloh ¹⁾, la surface louée a encore augmenté d'au moins 400.000 ha, entre 1960 et 1967, ce qui a porté la part des terres louées à plus du quart de la SAU. Les résultats de l'enquête **structurelle CEE** de 1966/67 vont dans le même sens (tableau 15).

Dans les cinq dernières années, l'augmentation annuelle de la surface des terres louées pourrait avoir été d'environ 100.000 ha. Cette augmentation s'accélérera certainement encore au cours des prochaines années.

4.1.5.2 Modifications des exploitations gérées en propriété et louant des terres supplémentaires

L'importance croissante du fermage dans la République fédérale doit être attribuée en tout premier lieu à un accroissement de la location de parcelles. Cette évolution est liée directement aux **mutations structurelles** dans les exploitations qui ont été rendues possibles surtout grâce à la location de parcelles

(1) P. Breloh, op.cit. p.75

Les statistiques disponibles ne permettent pas de chiffrer exactement ces phénomènes. On ne peut que donner des indications sur les changements en valeur absolue et en pourcentages dans certaines catégories d'exploitations.

Entre 1949 et 1960, on a assisté à une diminution non seulement du nombre des exploitations agricoles et forestières en général mais encore des exploitations cultivant des terres louées. Les différences (tableau 16) apparaissent dans une ventilation par classe de grandeur.

Le nombre d'exploitations louant des terres supplémentaires n'a diminué que dans les catégories de fermes de moins de 10 ha et de plus de 100 ha. Dans la catégorie des exploitations de moins de 10 ha de SAU, cette réduction des surfaces louées correspond à l'évolution des structures agricoles vers des professions non agricoles. S'efforçant d'améliorer leur situation économique, les propriétaires qui cultivent de petites exploitations optent de plus en plus pour une profession non agricole et en même temps ils ne cherchent plus à tirer leurs moyens de subsistance de l'agriculture. Cette nouvelle orientation professionnelle qui permet en grande partie l'existence de revenus non agricoles aboutit souvent à une phase d'exploitation extensive. L'élevage de gros bétail est abandonné ou réduit et les surfaces louées sont rendues à leur propriétaire. Le nombre d'exploitations louant des terres supplémentaires diminue dans la catégorie des moins de 10 ha de SAU. En revanche, la demande de terres à louer est très importante dans la classe d'exploitations de 20 à 50 ha de SAU. Ces exploitations s'efforcent tout particulièrement de tirer leurs moyens de subsistance de l'agriculture. Pour améliorer les bases de l'exploitation et pour mieux utiliser les machines existantes (surmécanisation) elles cherchent particulièrement souvent à louer des parcelles. Aussi, le nombre d'exploitations

de 20 à 50 ha louant des terres a-t-il augmenté de près de 50 % de 1949 à 1960.

Comme le nombre total des exploitations de cette classe de grandeur a beaucoup moins augmenté, la part des exploitations louant des terres, dans le nombre total d'exploitations a augmenté de 11 points (tableau 17).

On peut admettre que depuis 1960 cette évolution s'est poursuivie. Ce sont surtout les exploitations de plus de 15 ha qui ont utilisé les possibilités d'agrandissement qu'offrait le fermage (tableau 18)¹⁾.

4.1.5.3 Modifications des exploitations affermées

Les tendances d'évolution dans les exploitations gérées en propriétés sont encore plus accentuées dans les exploitations en fermage. Le nombre d'exploitations **affermées** de moins de 5 ha a diminué de moitié de 1949 à 1960 (tableau 19). Par contre, le nombre a augmenté d'environ 40 à 70 % dans les catégories de 10 à 100 ha. Il est vrai qu'une part importante des augmentations est imputable à la location des fermes à des parents au titre de la transmission des fermes prévue par loi sur l'allocation de veillesse (Altershilfegesetz).

La forte régression des petites exploitations en fermage fait apparaître clairement que les exploitations de petite taille doivent s'adapter. En raison du prix du fermage qui grève le revenu net, la taille minimale des exploitations qui permettent de réaliser un revenu considéré comme suffisant dans des conditions locales données, est considérablement plus élevée pour les exploitations **affermées** que pour les exploitations gérées en propriété ²⁾.

(1) Cf. aussi à ce sujet : P. Breloh, op.cit. page 72 et suiv.

(2) Cf. aussi à ce sujet : B. Carlsen, Entwicklung, Gestaltung und Gegenwärtsprobleme der Hofpacht in Württemberg. Diss. Hohenheim 1965, p.86.

4.2 Le marché du fermage dans la République fédérale d'Allemagne

4.2.1 La durée du bail et le changement de locataire

La proportion des parcelles louées à long terme est très faible dans la République fédérale ¹⁾, non point parce que le bailleur ou le locataire cherche un bail court, mais parce que la location de parcelles s'effectue dans une large mesure sur la base de relations personnelles et de considérations subjectives ²⁾. Bien que la moitié seulement des parcelles louées fasse l'objet d'un bail écrit, la plus grande partie de ces locations doit être considérée comme étant relativement stable.

Il n'existe pas de données statistiques concernant les changements de locataire. Toutefois, les expériences antérieures permettent de supposer que dans la plupart des cas le locataire de parcelles ne change que lorsque la structure de l'exploitations est modifiée. Des offres de loyer plus élevées de la part d'autres agriculteurs entraînent assez rarement un changement de locataire.

Dans le fermage d'exploitations entières, le changement de locataire se fait dans une proportion très souhaitable. Environ 2/5 de tous les locataires non apparentés aux propriétaires ont déjà changé au moins deux fois d'exploitation, les autres exploitant encore la première ferme qu'ils ont louée ³⁾. Ce rapport de mobilité et de stabilité doit être jugé favorablement.

En revanche, les exploitations louées à des parents changent très rarement de locataire, ceux-ci étant généralement aussi les futurs héritiers de l'exploitation affermée (location de la ferme à des parents dans le cadre de la loi sur l'allocation de vieillesse). Aussi est-il compréhensible que, dans le cas présent, un changement de propriété soit aussi rare que dans le cas des exploitations gérées en propriété.

(1) Cf. à ce sujet point 4.1.5.2

(2) H. Hagenguth, Bedeutung und Gestaltung der Pacht "Berichte über Landwirtschaft, Hamburg et Berlin, nouvelle série, volume XLIV (1966), page 475.

(3) P. Brelch, op. cit. page 88.

4.2.2 Les catégories socio-professionnelles des bailleurs

L'importance des différentes catégories des personnes offrant des parcelles à louer varie beaucoup suivant les régions.

Comme il n'existe pas de données statistiques sur ce point, on ne peut qu'énumérer les principaux groupes de bailleurs sans ordre précis :

1. pouvoirs publics, en particulier les communes;
2. églises et institutions confessionnelles;
3. fondations et **organisations similaires**;
4. grands domaines fonciers non exploités par leurs propriétaires (nobles la plupart du temps)
5. autres propriétaires fonciers résidant à l'endroit considéré (dont certains exploitaient en propriété auparavant).

Les résultats du recensement général de l'agriculture de 1960 indiquent que 13 % des exploitations de plus de 5 ha, louées par des étrangers, soit 23 % de la superficie, étaient cédées à bail par les pouvoirs publics. Il est impossible de procéder à une ventilation plus poussée des catégories d'autres bailleurs.

Pour la plupart, les exploitations louées à des parents (40 % des exploitations en fermage) sont affermées par des agriculteurs qui, ayant atteint l'âge limite, ont transmis leur exploitation à leurs futurs héritiers, en la leur louant.

4.2.3 Les prix du fermage

Avant la promulgation de la loi sur le fermage de 1952, la République fédérale avait une réglementation fixant les prix maxima du fermage. Le blocage des prix instaurés en 1936 a été définitivement levé par la nouvelle loi, ce qui a ouvert la voie à un marché du fermage plus libre sur lequel agissent davantage les mécanismes auto-régulateurs.

Certes, l'article 5, paragraphe 1, de la loi sur le fermage permet de contester un bail à ferme, à condition que "le montant du fermage prévu dans le bail ne soit pas proportionné au rendement qui peut être obtenu durablement si l'exploitation est gérée rationnellement", mais, ces dernières années, la libre formation des prix sur le marché du fermage n'a pas été entravée, en fait, par cette disposition législative.

Les différentes statistiques disponibles en matière de prix du fermage ne peuvent être comparées entre-elles que si au départ la notion de prix du fermage est uniforme. Ce prix sera brut ou net suivant le but de l'enquête. Lorsqu'il faut faire entrer en ligne de compte les charges réelles du locataire, le prix brut est préférable. Il inclut toutes les prestations dues aux bailleurs par le locataire, sans rapport direct avec les mesures de mise en valeur s'appliquant au bien affermé. Dans la présente étude, nous ne retiendrons que les prix bruts qui contiennent :

- le prix du fermage en espèces ;
- les prestations en nature pour le bailleur ou à son profit, pour autant que celles-ci ne fassent pas l'objet d'une compensation en argent aux prix en usage à cet endroit ;
- un montant de compensation au titre du logement et de la nourriture du bailleur lorsque cela est stipulé dans le bail ;
- les impôts fonciers, les impôts sur la fortune, les taxes sur la fortune au titre de la péréquation des charges. Les cotisations aux chambres d'agriculture, les redevances pour la consommation d'eau, les taxes pour l'entretien des digues et des canaux ainsi que les assurances pour les bâtiments dans la mesure où le bail prévoit que le fermier doit payer ces impôts, taxes et cotisations ;
- les cotisations à la mutuelle en fonction des terres louées pour autant que le fermier y soit astreint.

4.2.3.1 Les prix du fermage de parcelles

Les prix du fermage de parcelles sont depuis toujours sujets à des fluctuations plus fortes que celles qui affectent les prix du fermage d'exploitations louées dans leur unité. Cela s'explique essentiellement par le fait que la location de parcelles est liée à l'offre et à la demande locales. Tandis que pour les exploitations louées dans leur unité, la mobilité relative des fermiers permet d'assurer un certain équilibre entre les marchés régionaux du fermage, les marchés parcel-laires ont un caractère nettement local. La demande de parcelles à louer ne provient généralement que des exploitations situées à proximité, de sorte qu'un excédent de demandes ou d'offres sur le marché parcellaire local doit être compensé en premier lieu par le prix du fermage. La demande est beaucoup moins souple sur le marché parcellaire que sur le marché des exploitations entières.

Les indications les plus complètes sur les niveaux des prix du fermage pour les parcelles isolées sont fournies par les résultats du recensement général de l'agriculture de 1960 ¹⁾. Pour la période qui suit, les données sont très incomplètes. Il n'est pas possible de suivre sur une longue période les prix du fermage parcellaire dans la République fédérale. Il y a lieu d'attirer ici tout particulièrement l'attention sur le fait qu'il n'existe pas dans la République fédérale de statistiques régulières proprement dites, pour les prix du fermage. Il **ne suffit pas**, semble-t-il, de relever les prix du fermage au moment des grands recensements qui ont lieu environ tous les dix ans. Une statistique globale et régulière des prix du fermage permettrait non seulement de déterminer les facteurs

(1) Cf. à ce sujet F. Brandkamp : Struktur u. Preisniveau d. landw. Pachtwesens. "Berichte über Landwirtschaft", Nouvelle série, Hambourg et Berlin, volume XLIII (1965) page 64 et suiv.

agissant sur le niveau des prix du fermage mais encore elle donnerait des indications précieuses sur les problèmes structurels aigus qui se posent dans les diverses régions.

Il faudrait alors tenir compte à la fois de la hausse mais aussi de la baisse excessive des prix du fermage. La proportion des parcelles isolées, pour lesquelles le fermage est payé exclusivement en nature, a très fortement régressé depuis 1950, année de la normalisation des conditions économiques ¹⁾. De nos jours, le fermage des parcelles louées est payé en espèces dans la grande majorité des cas. Le paiement en nature ne s'effectue plus que pour environ 4 % de la surface des parcelles louées ²⁾.

Les résultats du recensement général de l'agriculture de 1960 indiquent que le prix moyen du fermage parcellaire dans des exploitations de plus de 2 ha a varié entre moins de 100 DM à l'ha (23 %) et plus de 300 DM à l'ha (9 % des exploitations louant des terres supplémentaires). Le prix du fermage a été de 100 à 200 DM à l'ha pour 47 % de la surface des parcelles louées et de 200 à 300 DM à l'ha pour 21 % (cf. tableau 20). Ainsi, il se pourrait qu'en 1960 le fermage moyen des parcelles isolées ait été inférieur à 200 DM à l'ha.

Le prix du fermage de parcelles a augmenté jusqu'en 1965 (à partir de 1960). La superficie relative des parcelles louées à moins de 150 DM à l'ha a diminué de 12 %. Il faut noter des augmentations correspondantes dans les catégories de prix supérieures (tableau 23); ainsi le prix moyen payé dans la République fédérale est passé à environ 210 DM à l'ha.

(1) Cf. à cet égard : O. Schwarz : Die Wanderung des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein. "Berichte über Landwirtschaft", nouvelle série, Hambourg et Berlin, volume XLVI (1963), p.82

(2) P. Bröloh, op.cit. page 198 et suiv.

Le Schleswig-Holstein dispose d'une série chronologique complète sur l'évolution des prix du fermage (tableau 22). Ce Land situé dans le nord de la République fédérale n'est certainement pas représentatif de l'ensemble du territoire fédéral, mais le tableau de l'évolution des fermages est susceptible d'être quelque peu explicité. Dans le Schleswig-Holstein le fermage moyen est passé de 190 DM à l'ha en 1964 à 252 DM à l'ha en 1966, soit une augmentation d'environ 30 %. Il est impossible de déterminer dans quelle mesure les fermages payés dans les autres Länder diffèrent de celui-ci.

4.2.3.2 Le prix du fermage d'exploitations entières

Dans le fermage d'exploitations entières également, les baux ne prévoient que très rarement le paiement en nature. Surtout pour les exploitations de plus de 15 ha, le fermage est payé presque sans exception en espèces.

Pour les exploitations cédées à ferme par des administrations publiques, le prix moyen payé est plus bas que pour les autres exploitations louées par des personnes sans lien de parenté avec le propriétaire. La différence est considérable pour certaines catégories d'exploitations (tableau 25). Alors que pour les exploitations louées par des administrations publiques le fermage moyen se situait entre 155 et 185 DM à l'ha en 1960, il variait entre 195 et 218 DM à l'ha pour les autres exploitations louées par des personnes non apparentées au propriétaire.

Les informations concernant l'évolution des fermages sont insuffisantes aussi pour les exploitations louées dans leur unité. La collecte d'informations effectuée en 1956 et en 1964 par le Ministère allemand de l'agriculture, relative aux prix du

fermage payé par quelque 3.000 exploitations louées dans leur unité, ainsi que l'interprétation de ces informations donnent une certaine idée de l'évolution ¹⁾, mais le niveau du prix du fermage obtenu, c'est-à-dire 155 DM à l'ha pour 1956 et 174 DM à l'ha pour 1964, semble pourtant trop faible (tableau 26) ²⁾.

Les enquêtes du Ministère fédéral donnent pour la période allant de 1956 à 1964 une hausse annuelle de prix du fermage d'exploitations entières de l'ordre de 1,5 %. Ce résultat pourrait bien être très **près** de la vérité. Or il convient ici d'attirer tout particulièrement l'attention sur le fait que le marché des exploitations louées dans leur unité a continué à se différencier au cours des années écoulées. Ainsi le prix du fermage des bonnes exploitations a-t-il augmenté, alors que celui des exploitations **peu productives** a nettement baissé.

4.3 Les facteurs influençant le marché du fermage

Le marché du fermage allemand est désormais pratiquement un marché libre. Le fermage tend à s'équilibrer, c'est-à-dire à atteindre un niveau de prix s'établissant en fonction de l'offre et de la demande. Les interventions de l'Etat n'ont aucun effet sur la formation générale des prix du fermage.

La liberté des prix et l'absence de statistique globale du fermage sont les principales raisons pour lesquelles nous n'avons guère d'informations sur les éléments intervenant dans la formation des prix. Il s'y ajoute que le marché du fermage est un **des marchés imparfaits. Il révèle des différences en fonction de l'objet, du lieu et des personnes et ne répond donc pas au principe de l'uniformité.**

(1) Voir à cet sujet : F. Brandkamp, op.cit. page 73 et suiv.

(2) Les résultats du recensement général agricole de 1960 sont supérieurs d'environ 30 DM à l'ha aux chiffres avancés par le Ministère allemand de l'agriculture, si l'on suppose que l'évolution des fermages a été linéaire de 1956 à 1964. Les résultats de l'enquête de M.M.Schwarz (op.cit. p.88) et Brelch (op.cit. p.194) indiquent aussi que le niveau du fermage établi par l'enquête du Ministère allemand de l'agriculture est trop bas.

La différence d'objet ne s'exprime pas seulement par la distinction entre location de parcelles et de fermes, mais résulte aussi notamment des conditions pédologiques et **climatiques** particulières, de la **topographie** et de l'état des bâtiments.

Les différences de lieu entre les objets loués se fondent, pour les locations de parcelles, surtout sur les différences de localisation entre parcelles louées et exploitations louées. Pour les exploitations louées dans leur unité, cette différence apparaît surtout dans la situation de l'exploitation par rapport aux principaux marchés.

Les différences de personnes ont une grande importance. Des objets de fermage identiques peuvent être loués à des prix différents suivant que le bailleur attache **ou non une importance à la personnalité du fermier**. Le fait pour le bailleur d'exiger du fermier des qualifications précises n'est pas le seul **indice**. La sympathie et l'antipathie ainsi que les relations de personne à personne engendrent aussi des préférences personnelles.

4.3.1 Les facteurs naturels et économiques de localisation

4.3.1.1 Location de parcelles

Les statistiques et les études actuelles n'offrent pas la possibilité de dégager les éléments permettant de déterminer les prix du fermage des parcelles à partir de données isolées, c'est-à-dire d'informations concernant les différentes parcelles louées. Pour y parvenir, nous ne disposons que d'indications groupées par exploitation ou par commune.

Indépendamment de l'offre et de la demande, les facteurs de localisation naturels et économiques exercent une influence considérable sur le prix du fermage des parcelles. En 1960, par exemple, les loyers moyens payés par les exploitations louant des terres supplémentaires dans le Schleswig-Holstein, la Basse-Saxe et la Rhénanie du Nord-Westphalie étaient bien supérieurs à la moyenne fédérale (tableau 21). Ceci était dû, pour une grande part, aux structures plus favorables, ainsi qu'à la meilleure qualité des terres louées dans ces Länder d'Allemagne du Nord.

Il semble en outre qu'il y ait un rapport entre la taille des exploitations louant des terres supplémentaires et le niveau moyen du prix payé par ces **exploitations**. La pratique relativement fréquente de demander un prix supérieur à la moyenne progresse continuellement à mesure qu'augmente la taille de l'exploitation (excepté dans les exploitations de plus de 100 ha) (tableau 22). Cette hausse du prix du fermage est imputable en partie seulement au désir - générateur de hausse des prix - de louer des terres, manifesté par les exploitations de taille moyenne et en particulier aussi par les grandes exploitations. Une des raisons essentielles de ce phénomène semble aussi résider dans la **productivité** assez faible des sols et dans le morcellement caractéristique des régions où prédomine la petite propriété ¹⁾.

En outre, il est possible de déduire des résultats du recensement général agricole de 1960 que la taille de chaque parcelle à louer influe sur le prix du fermage. Les fermiers paient en moyenne un prix un peu plus élevé pour de grandes parcelles où l'emploi de machines **est possible**.

Une étude des éléments permettant de déterminer les prix du fermage des parcelles, pratiqués en 1965, a été effectuée sur la base des valeurs moyennes recensées pour les communes et à l'aide d'une analyse de régression multiple ²⁾.

En l'occurrence, les quatre variables suivantes avaient une influence **marquante** :

1. Rendement à l'ha, en DM, d'après l'évaluation de l'unité fiscale de 1935
2. Parcellement - nombre de parcelles pour 100 ha de SAU
3. taux de population agricole - pourcentage de la population **résidente**, vivant principalement d'une activité salariée agricole
4. Proportion de plantes sarclées - plantes sarclées en % de la SAU

(1) F. Brandkamp, op.cit. page 67.

(2) P. Brclöh, op.cit. page 201 et suiv.

Les différences au niveau du prix moyen du fermage (moyenne de la commune) peuvent s'expliquer, par ces facteurs, **dans 72% des cas pour les terres arables, mais seulement dans 57 % pour les herbages.**

Le principal facteur est indiscutablement le rendement à l'ha. Il constitue l'élément indicatif de loin le plus important. En moyenne, **le prix du fermage par terre labourable** augmente de 12 DM et celui des herbages de 10 DM lorsque le rendement à l'ha augmente de 100 DM. Bien que le rendement à l'ha de 1935 soit un critère très imprécis pour déterminer la qualité du sol, on remarque cependant l'influence considérable de la **productivité** des sols sur le niveau du prix du fermage des parcelles louées.

Cela est mis en valeur par le fait que la proportion de plantes sarclées, important indicateur de la localisation naturelle et économique, avec le rendement à l'ha, est un élément indicatif décisif. A une augmentation de la proportion de plantes sarclées de 1 % correspond une augmentation du fermage des terres arables et des herbages d'environ 2 DM.

En résumé, il convient de remarquer qu'indépendamment de la situation locale de l'offre et de la demande, la qualité du sol exerce une influence dominante sur le niveau du prix du fermage des parcelles louées. Tous les autres facteurs ont, comparativement, moins d'importance.

Cela vaut aussi pour le parcellement. L'effet de **tendance à la baisse des prix**, exercé par un morcellement accentué des terres peut certes être facilement prouvé, mais son incidence est quantitativement bien plus faible que celle des **variations** de qualité des sols.

Quant au mode d'utilisation, il exerce aussi une influence considérable sur le niveau du prix du fermage des parcelles. Les différences de taux de régression entre terres labourables et herbages ont permis de prouver qu'à qualité de terrain égale, le fermage des terres arables est en moyenne plus élevé que celui des herbages. Les prix moyens les plus élevés sont payés pour les houblonnières (environ 800 DM à l'ha) et pour les vignobles (environ 600 DM à l'ha) (tableau 24). Viennent ensuite les pépinières (environ 400 DM à l'ha), les vergers, les terres arables et les herbages. La différence de prix entre terres arables et herbages, qui est en moyenne d'environ 65 DM à l'ha, ne tient pas seulement à une relative pénurie de la demande de prairies permanentes mais encore à des différences dans la qualité moyenne des sols.

4.3.1.2 Location d'exploitations entières

Les résultats du recensement général de l'agriculture de 1960 et des enquêtes effectuées par le Ministère fédéral de l'agriculture ¹⁾ ne permettent pas d'établir des rapports évidents entre le niveau du prix du fermage payé pour des exploitations louées dans leur unité et la taille des exploitations. Toutefois, il faut d'abord constater que les fermages payés surtout pour des exploitations de moins de 5 ha et pour des exploitations de 50 à 100 ha sont fixés à un niveau supérieur à la moyenne. Dans les petites exploitations, cela pourrait peut-être être attribué en premier lieu à l'importance considérable des bâtiments par rapport à la superficie. Pour les exploitations de 50 à 100 ha, les prix sont certainement supérieurs parce que la demande est plus forte dans cette catégorie d'exploitation.

(1) D. Brandkamp : op.cit. page 73 et suiv.

Un rapport étroit apparait entre les prix des fermes louées dans leur unité et l'unité fiscale (tableau 26). Les exploitations dont l'unité fiscale est supérieure à 2.000 DM l'ha sont louées, en moyenne, deux fois plus cher que les exploitations dont l'unité fiscale est inférieure à 800 DM l'ha.

Des analyses de régression multiples ont indiqué jusqu'à présent que les variables ci-après avaient une incidence significative sur le prix des fermages d'exploitations louées dans leur unité ¹⁾ :

1. Rendement à l'ha en DM après l'évaluation de l'unité fiscale de 1935,
2. Proportion de plantes sarclées - plantes sarclées en % de la SAU,
3. Cheptel porcin - nombre de porcs adultes pour 100 ha de SAU,
4. Cheptel bovin - nombre de bovins adultes pour 100 ha de SAU.

A propos de la location des parcelles, nous avons déjà souligné l'importance du rendement à l'hectare et de la proportion de plantes sarclées, en tant qu'indicateur de l'aptitude productive des sols. Dans l'ensemble toutefois ces deux facteurs expliquent que les taux de variation des fermages payés pour la location de fermes soient plus bas que pour le fermage de parcelles. Cela tient très probablement à la méthode d'analyse. Alors que pour la location de parcelles l'étude portait sur les prix moyens payés dans les différentes communes et ainsi pour différents rendements moyens à l'hectare dans ces communes, l'analyse des fermages payés pour des fermes entières portait sur les données relatives aux exploitations individuelles.

(1) Cf. à ce sujet : B. Carlsen, Entwicklung, Gestaltung und Probleme der Hofpacht in Württemberg. Diss. Hohenheim 1965, page 112 et suiv. et P. Breloh, op.cit. page 202 et suiv.

Le rapport entre le prix du fermage des fermes entières et le cheptel vif paraît au premier abord quelque peu surprenant, mais il s'explique de la façon suivante :

Dans l'étude considérée, les statistiques de cheptel vif se réfèrent au mois de décembre. En général, à cette époque, les étables des exploitations sont entièrement occupées, de sorte que les chiffres obtenus donnent des indications très précises sur la capacité de stabulation des entreprises considérées. C'est dans cette même perspective qu'il faut comprendre les liens de dépendance entre les prix des fermages et l'importance du cheptel vif. La possibilité d'élever plus de bétail par unité de surface entraîne des fermages plus élevés.

La constatation faite dans quelques études, selon laquelle le fermage payé pour des exploitations entières diminue à mesure que leur taille augmente ¹⁾ s'explique d'une manière quelque peu différente: en moyenne, la capacité des bâtiments par unité de surface diminue à mesure que la taille de l'exploitation augmente. Cette baisse de capacité des bâtiments devient alors la principale raison de la diminution des fermages à mesure que la taille de l'exploitation augmente.

4.3.2 Forme et durée des baux

La forme et la durée des baux n'ont actuellement aucune influence perceptible sur le niveau des prix de fermage payés dans la République fédérale.

(1) H. Kalis; Der landwirtschaftliche Pachtpreis und seine Bestimmungsgründe. (le prix du fermage et les éléments qui le déterminent) Bonn 1960, p.113.

La demande souvent forte, tant pour les bonnes fermes que pour les parcelles ne permet guère d'envisager de réduction de fermage, à moins que ne soient conclus des baux de courte durée (cf. tableau 25).

4.3.3 Les dispositions législatives applicables au marché du fermage

Actuellement dans la République fédérale, tous les contrats de fermage de terres sont régis par la loi sur le fermage du 25 juin 1952. Avant l'entrée en vigueur de cette loi (le 1er juillet 1952) la situation juridique était la suivante ¹⁾ :

1. les contrats de fermage de terres agricoles et forestières devaient en principe faire l'objet d'une autorisation délivrée par les services compétents (Autorisation obligatoire).
2. Les contrats de fermage de terres bénéficiaient d'une protection sociale régie par le règlement du Reich sur le contrôle des baux ruraux (Reichpachtschutzordnung) du 30 juillet 1940, plusieurs fois modifié et complété par la suite par des dispositions prises à l'échelle des Länder et des zones (protection des fermiers).
3. Les contrats de fermage de terres étaient soumis à des conditions de blocage des prix.

La loi sur le fermage des terres du 25 juin 1952 a rétabli un système uniforme pour tout le territoire en matière de fermage de terres.

La nouvelle situation juridique ainsi créée est la suivante ²⁾

-
- (1) W. Fischer, O. Wöhrmann, Das Landpachtgesetz (la loi sur le fermage de terres) du 25 juin 1952. Dans : Collection : commentaires sur les lois agricoles "Kommentare zu ldw. Gesetzen, volume I, Hambourg 1954, page 1.
 - (2) W. Fischer, O. Wöhrmann : Das Landpachtgesetz vom 25.6.1952, dans : collection: Kommentare zu ldw. Gesetzen, volume 1, Hambourg 1954, p. 1 et 2.

1. Les contrats de fermage de terres ne sont plus soumis à autorisation mais doivent être déclarés par le bailleur (déclaration obligatoire) aux services administratifs de l'agriculture. Ces derniers peuvent faire opposition aux baux par une procédure spéciale et du même coup entraîner leur annulation "immédiate". Jusque là, ils sont applicables en tous points. Il est permis de faire opposition aux baux en vertu de l'article 5 lorsque
 - la cession à bail risque apparemment de compromettre l'exploitation normale d'une terre,
 - le fermier doit fournir, conformément au bail, des prestations qui ne sont pas en rapport raisonnable avec le rendement qu'il peut espérer, d'une manière permanente, de l'exploitation normale des terres louées,
 - la cession à bail a eu pour conséquence le partage d'une exploitation ou d'une terre, préjudiciable du point de vue de l'économie générale ou de l'économie de l'exploitation ou autres graves inconvénients ou bien,
 - la cession à bail entraînerait une fragmentation irrationnelle de l'utilisation du sol.

2. La protection des fermiers prévue dans les contrats de fermage de terres a été uniformisée à l'échelle fédérale et à cette occasion considérablement assouplie. Le règlement du Reich sur le contrôle des baux ruraux, ainsi que les dispositions prises par les Länder pour le compléter et le modifier cessent d'être applicables. En vertu de l'article 8, une prolongation du fermage ne peut être exigée que si elle apparaît absolument **nécessaire et que** si les parties contractantes ont nettement intérêt à cette prolongation. L'assouplissement de la protection du fermier a été motivé surtout par le fait que dans deux cas très importants, la loi refuse purement et simplement la protection du fermier, à savoir pour les contrats de fermage à long terme et pour la cession à bail provisoire d'une propriété personnelle (interruption momentanée du faire-valoir direct). Cette liberté de protection du

fermier suppose néanmoins que les baux aient été déclarés en temps voulu ou qu'ils soient l'équivalent de baux déclarés. Le prolongement des contrats de fermage fondés sur la protection des fermiers est de ce fait devenu l'exception et le non-prolongement de la règle générale. Le principe de la fidélité au contrat a donc été rétabli dans une large mesure par la loi sur le fermage de terres de 1952.

3. La loi sur le fermage des terres a supprimé toutes les dispositions antérieures relatives à l'application de prix imposés.

La loi de 1952 sur le fermage de terres a eu une grande influence sur l'évolution du fermage après la seconde guerre mondiale. La suppression de l'autorisation obligatoire pour les contrats de fermage et du blocage des prix du fermage ainsi qu'un net assouplissement et une limitation de la portée des dispositions en vigueur en matière de protection des fermiers ont ouvert la voie à un marché du fermage plus libre, laissant davantage agir les éléments auto-régulateurs. Or, telles sont les conditions d'une relance du marché du fermage.

La déclaration obligatoire des baux prévue dans la loi sur le fermage des terres n'a qu'une importance pratique limitée. Bien que le bailleur soumis à la déclaration obligatoire soit menacé de sanctions et qu'il s'expose à des inconvénients d'ordre juridique dans le domaine de la protection des fermiers, une partie importante des baux ne sont pas déclarés surtout lorsqu'ils portent sur des parcelles. De plus, l'expérience passée montre que les services administratifs de l'agriculture avec leur pouvoir de faire opposition n'ont guère d'influence sur la formation des contrats de fermage. Les espoirs que fondait le législateur sur la possibilité de **contrôler** efficacement le marché du fermage en instaurant la procédure de déclaration ne se sont en tout cas pas réalisés.

4.3.4 Les dispositions fiscales applicables au marché du fermage

Dans la République fédérale, les dispositions fiscales n'ont d'influence sur le marché du fermage que dans la mesure où il se trouve des entreprises de transformation ayant un **très important cheptel vif** (volaille et porcs) **et se présentant ainsi** comme gros demandeur sur le marché du fermage.

Pour échapper autant que possible à l'impôt sur les bénéfices des professions industrielles et commerciales elles prennent à la ferme autant de surface agricole qu'il leur faut pour être reconnues comme exploitations agricoles.

Lorsque les offres de terres à louer sont rares, ces entreprises sont également disposées à payer des prix de fermage extrêmement élevés. Cette situation se rencontre surtout dans certaines localités du nord de l'Allemagne.

Il n'existe pas de **dispositions fiscales particulières applicables aux locataires.**

4.3.5 Les possibilités de financement du fermage

Abstraction faite de mesures d'aides particulières aux expulsés et aux réfugiés, il n'existe pas de mesures d'encouragement gouvernementales pour le financement des fermages ou des reprises d'une exploitation en fermage (reprise au titre du matériel d'exploitation).

4.3.6 Les mesures prises par le gouvernement fédéral en vue de développer le fermage

Pour développer les offres de terres à louer, disponibles à long terme **et servant** à agrandir des exploitations agricoles, le gouvernement fédéral prévoit actuellement les aides ou les mesures suivantes : 1)

1. L'octroi d'une indemnité viagère de départ instaurée par la quatrième loi modifiant la loi sur la pension de vieillesse pour les agriculteurs du 29 juillet 1969.

(1) Cf. également point 3.4.5

Dans certaines conditions, les agriculteurs de 60 ans ou de 55 ans révolus, acceptant de ne plus travailler, perçoivent une indemnité viagère de départ de 275 DM pour ceux qui sont mariés et de 180 DM pour les célibataires, à condition qu'ils afferment à long terme ou qu'ils vendent leur exploitation agricole pour permettre d'améliorer les structures agricoles. Lorsqu'ils **touchent** la pension de vieillesse, l'indemnité viagère de départ est réduite du montant de cette pension.

2. L'octroi d'une prime de départ conformément aux directives du 10 mars 1969 (IVB1 - 4310.10-245/68).

Lorsqu'un agriculteur abandonne l'exploitation de sa ferme et qu'il cède à **bail** l'exploitation dans son unité ou la totalité de la superficie agricole utile de l'exploitation, il peut, dans certaines conditions, bénéficier d'une prime de départ, sous forme d'un versement unique de 500 DM par ha de surface cédée à bail.

3. La prise en charge, sur les crédits de l'Etat fédéral, de la participation au remembrement visée à l'article 19 de la loi sur le remembrement, au titre de la SAU cédée à bail à long terme, conformément aux dispositions des directives du 10 mars 1969 (IVB2-4300-106/68).

Les agriculteurs touchés par une opération de remembrement, qui cèdent à bail la totalité de la SAU de leur exploitation, peuvent être exemptés de la participation au financement des mesures de remembrement.

Nous ne disposons pas encore de données concrètes sur les incidences des différentes mesures d'encouragement à la mobilité de la SAU et au changement d'orientation professionnelle des agriculteurs des exploitations de petite taille.

5. L'évolution de l'utilisation du sol escomptée dans la République fédérale d'Allemagne et dans les Länder.

L'évolution de l'utilisation des sols escomptée dans la République fédérale d'Allemagne au cours des 10 prochaines années (1970-1980) - dans la mesure où elle peut être analysée et appréciée qualitativement et quantitativement à partir des tendances qui se dessinent dès à présent - fait l'objet du chapitre 5.

5.1 Présentation du problème

Du point de vue de la méthodologie, l'estimation provisoire des données économiques se fonde sur la quantification des taux de variation, caractéristiques à un moment donné et importants pour une période de référence choisie dans le passé et sur leur projection dans l'avenir par la méthode de prévision mathématico-statistique. Ces prévisions au conditionnel supposent :

- que les paramètres caractéristiques d'une période donnée et déterminant cette évolution soient assez sûrs et susceptibles d'être quantifiés;
- que les tendances caractéristiques de l'évolution dégagées pour la période de référence soient également valables pour l'avenir - du moins pour la période de prévision considérée.

Cependant ces deux préalables, requis pour toute estimation provisoire de l'utilisation qui sera faite de la surface exploitée ¹⁾ dans la République fédérale d'ici à 1980 ne sont réunis que dans certaines conditions. Certes on peut dire avec quelque certitude que les tendances marquantes dans l'affectation des sols ces 10 dernières années - diminution de la SAU, augmentation de la surface bâtie et de la surface forestière - garderont la même orientation au cours des prochaines années; mais il est tout aussi certain qu'il n'en sera pas de même pour le rythme d'évolution.

(1) C'est le cas en principe aussi pour les changements escomptés sur le marché des terres agricoles et sur le marché du fermage.

Sur ce point il faut plutôt s'attendre d'une manière générale à une accélération, les mesures en discussion à ce sujet à la Commission des Communautés européennes visant précisément une nouvelle accélération dans certaines branches choisies (boisement de SAU, changement de propriété dans le cadre de l'agriculture etc...). A cela s'ajoute qu'il s'agit avec les mesures actuellement en discussion de propositions dont on ne sait pas sous quelle forme et à quel moment elles prendront force de loi et par conséquent exerceront une influence directe sur le déroulement du processus. Pour ce qui est des incidences quantitatives des mesures proposées dans le mémorandum des Communautés sur les modes d'affectation des sols dans la République fédérale d'Allemagne au cours de la période de référence 1970-1980, la situation est la suivante :

- à aucun moment les mesures n'ont exercé d'influence sur le processus de restructuration,
- ni dans leur version définitive,
- à aucun moment non plus elles n'ont commencé à exercer une influence directe sur le rythme d'évolution.

Or, du même coup disparaît le fondement même de la méthode de prévision mathématico-statistique car celle-ci ne peut s'appliquer sans une période de référence qui doit permettre de quantifier les paramètres qui s'établissent en fonction du temps. Pour résoudre ce problème de méthodologie, nous diviserons l'analyse en deux parties :

1. Estimation de l'utilisation de la superficie du pays en fonction des modes d'affectation d'ici à 1980 sur la base des changements d'affectation relevés de 1960 à 1968,
2. Modification de ces résultats à la lumière des éléments nouveaux, y compris des propositions contenues dans le mémorandum des Communautés européennes et en renonçant aux méthodes quantitatives. Cette méthode n'exclut pas entièrement une certaine appréciation subjective de l'évolution.

5.2 L'affectation et les changements d'affectation de la superficie totale.

La superficie totale d'un pays comprend toutes les terres dont dispose ce pays (y compris les cours d'eau) et dont la répartition se fait en fonction des différents modes d'affectation ¹⁾. On peut considérer que de 1970 à 1980 elle restera inchangée car la République fédérale exclut la possibilité de conquérir de nouvelles terres comme de modifier notablement ses frontières politiques. Le seul problème à débattre est donc celui des changements escomptés dans le mode d'affectation d'une superficie donnée.

5.2.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968

L'utilisation de la superficie de l'Allemagne en 1980 en fonction des modes d'affectation est donnée dans le tableau 30 - estimation fondée sur les tendances aux changements d'affectation de la superficie caractéristique de la période allant de 1960 à 1968. Les parts relatives des modes d'utilisation importants et concurrents ²⁾ de la superficie totale de l'Allemagne en 1960, 1968 et 1980 font l'objet du tableau 31.

Ce tableau indique qu'en 1980 sur une superficie totale inchangée de 24,7 millions d'ha, 13,2 millions d'ha environ (53 %) seront utilisés pour l'agriculture; 8,6 millions d'ha (35 %) pour la sylviculture et 2,9 millions d'ha environ (12 %) pour les constructions. Selon ces prévisions, il faut s'attendre à ce que de 1970 à 1980, 619.000 ha environ changent d'affectation, soit près de 2 % de la superficie totale.

Ces changements d'affectation s'effectueront au détriment de la SAU et principalement au profit de la surface bâtie (+ 490.000 ha), et dans une moindre mesure de la superficie forestière (+ 129.000 ha). ³⁾

(1) Cf. point 2

(2) Surface agricole utile, surface forestière utile, constructions.

(3) Y. compris les cours et plans d'eau, les terres incultes et stériles.

Ce résultat fait ressortir une nouvelle réduction de la SAU qui est ramenée à peu près à la moitié de la superficie totale du pays, d'un accroissement de la surface forestière qui en représentera un bon tiers et également une augmentation de la surface bâtie qui en sera le dixième.

Pour ce qui est des changements d'utilisation dans les Länder, les grandes différences de situations initiales ¹⁾ et de rythme de développement économique d'une région à l'autre - résultant d'une dynamique économique différente propre à chaque région - continueront de jouer un plus grand rôle que les écarts d'ensemble par rapport aux tendances enregistrées à l'échelle fédérale. Proportionnellement à la superficie totale, il faut s'attendre à des changements de mode d'utilisation particulièrement importants dans les villes-Etat de Brème et de Hambourg, ainsi que dans les Länder de Rhénanie du Nord-Westphalie, Schleswig-Holstein et Bavière. En chiffres absolus, les changements de mode d'affectation seront les plus importants en Bavière. Dans ce Land, le plus grand d'Allemagne fédérale, pas moins de 222.000 ha changeront d'affectation d'ici à 1980 sur les 619.000 ha touchés par ces changements à l'échelle fédérale (soit plus du tiers). En valeur absolue on relève encore des changements importants dans le Bade-Wurtemberg (97.000 ha touchés) et en Rhénanie du Nord-Westphalie (91.000 ha touchés). Viennent ensuite la Basse-Saxe avec 85.000 ha et la Hesse avec 56.000 ha.

En ce qui concerne les divers modes d'affectation, il se pourrait que la SAU ne parvienne à conserver ses proportions qu'en Sarre et à Berlin ²⁾. En revanche, la part relative de la surface bâtie continuera d'augmenter dans tous les Länder, notamment dans les villes-Etat de Berlin, Brème et Hambourg.

Ces augmentations de surface continueront de se faire principalement au détriment de la SAU. En Sarre et à Berlin en revanche, ce seront surtout les surfaces forestières qui seront sacrifiées à la construction.

(1) Part relative de la surface agricole utile, de la surface forestière utile et de la surface bâtie dans la superficie totale en 1970.

(2) C'est-à-dire sa part relative dans la surface totale en 1968.

5.2.2 La situation réelle escomptée

Comme il ne faut compter pour la prochaine décennie ni sur une modification des frontières de la République fédérale ni sur des conquêtes - dont l'importance dépasse le cadre régional - de nouvelles terres sur la mer, l'hypothèse d'une constance de la superficie du pays reste valable ¹⁾

5.3 L'affectation et les changements d'affectation de la surface agricole utile (SAU)

Dans la République fédérale d'Allemagne, la SAU se répartit suivant les modes d'utilisation des sols ci-après : terres labourables, herbages, maraîchages et cultures légumières et autres modes d'utilisation ²⁾.

5.3.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968

Dans les prévisions pour 1980, la surface agricole utile de la République fédérale d'Allemagne est estimée à environ 13,2 millions d'ha.

Sur ce total, 7 millions d'ha sont exploités en terres labourables, 5,6 millions en herbages et les 600.000 ha qui restent rentreront dans la catégorie des "autres modes d'utilisation"²⁾.

Il faut s'attendre à ce qu'au cours de la prochaine décennie, 660.000 ha environ de SAU changent de mode d'affectation. La plus grande partie, environ 619.000 ha, cessera d'être utilisée pour l'agriculture alors que les 41.000 ha restants ne feront que changer de mode d'utilisation agricole. Pour cette dernière fraction, le changement s'opérera principalement au détriment des terres labourables et en faveur des cultures particulières (y compris le maraîchage et les cultures légumières).

(1) En ce qui concerne les modifications des résultats des prévisions pour les modes d'utilisation de la superficie du pays (SAU, surface forestière, surface bâtie) cf. chapitres 5.3.2, 5.4.2.

(2) Vergers, vignobles et oseraies.

Tout changement de mode d'utilisation de la SAU équivaldra en règle générale au cours de la prochaine décennie à un retrait de l'utilisation agricole. Les superficies perdues pour l'agriculture seront surtout des terres labourables puisque les changements d'affectation porteront sur environ 608.000 ha de terres labourables contre seulement 52.000 ha d'herbages ¹⁾.

Comme conséquence, il faut s'attendre à un nouveau déplacement du rapport terres labourables-herbages au profit des herbages alors que les autres utilisations (y compris les maraîchages et les cultures légumières) pourront consolider leur position.

En résumé, en 1980, la part des terres labourables dans la SAU sera de 53 %, celle des herbages de 43 % et celle des autres affectations (y compris les maraîchages et les cultures légumières) de 4 %. Or, en définitive cela équivaut à la poursuite de la tendance caractéristique de la période 1960-1968 dans le sens d'une exploitation plus extensive de la SAU restante.

Derrière cette évolution de l'utilisation de la SAU escomptée à l'échelle fédérale se cachent des différences considérables d'une région à l'autre. Certes, pour les terres labourables, ces différences ne portent que sur les chiffres absolus des surfaces dont on escompte qu'elles cesseront d'être exploitées sous la forme actuelle mais les différences n'en sont pas moins grandes.

La marge de variation va de - 133.000 ha environ en Rhénanie du Nord-Westphalie en passant par - 103.000 ha en Bavière, - 85.000 ha dans le Bade-Wurtemberg jusqu'à - 1.000 ha à Berlin ouest ²⁾. En revanche et contrairement à la tendance générale, il faut s'attendre à une augmentation de la superficie herbagère dans les Länder de Rhénanie-Palatinat (+ 47.000 ha), de Hesse (+ 46.000 ha), de Schleswig-Holstein (+ 23.000 ha) et de Sarre (+ 1.000 ha). Le mode d'utilisation en herbage diminuera, d'environ 136.000 ha, dans le seul Land de Bavière.

(1) La plus petite partie (41.000 ha environ) continuera d'être exploitée à des fins agricoles pour des cultures spéciales et pour les maraîchages et les cultures légumières.

(2) Cf. à ce sujet les tableaux 4 et 30.

5.3.2 La situation réelle escomptée

Il faut encore une fois souligner que les indications quantitatives données au point 5.3.1 en ce qui concerne l'utilisation future de la SAU ne peuvent prendre de valeur qu'à condition que les tendances de l'évolution caractéristique de la précédente décennie continuent de marquer l'orientation et l'intensité des changements d'utilisation de la SAU. Une telle hypothèse est-elle réaliste ? En ce qui concerne d'abord l'orientation du processus - diminution de la SAU, au détriment plutôt des terres labourables que des herbages malgré des différences d'une région à l'autre - il n'est pas douteux que cette hypothèse est proche de la réalité. La situation est cependant plus compliquée en ce qui concerne l'intensité des changements d'affectation de la SAU escomptée pour l'avenir. En effet, il semble que les rythmes de modification de 1960/68 soient inadaptes si l'on tient compte :

- des besoins en augmentation rapide, de terres destinées à des affectations non agricoles ¹⁾ et
- des efforts de la Commission des Communautés européennes qui s'expriment notamment dans la mesure "visant la réduction de la surface agricole utile" ²⁾ de manière à récupérer de la SAU qui ne sera plus utilisée pour l'agriculture mais à d'autres fins ³⁾.

Ainsi les données chiffrées des prévisions statu quo, par rapport à la situation réelle escomptée, représentent des valeurs planchers, autrement dit le pourcentage de SAU qui changera d'affectation de 1970 à 1980 sera plus élevé que celui qui est donné au chapitre 5.3.1. Quant à savoir quel sera l'écart entre les résultats des prévisions et la réalité escomptée c'est là une question qui ne peut faire l'objet que d'un jugement subjectif car les méthodes quantitatives ne sont pas applicables. D'autre part, il semble très improbable que les résultats des prévisions ne soient pas atteints par l'évolution réelle et donc que l'écart soit en moins.

(1) Cf. le point 5.5

(2) Commission des Communautés européennes; réforme de l'agriculture, propositions de la Commission adressées au Conseil le 29 avril 1970. doc. CCM/70 500.

(3) Il est prévu des aides financières pour le boisement de surfaces affectées actuellement à la culture.

Tenter ainsi de modifier les résultats des prévisions par une méthode subjective n'est possible que si l'on dispose d'estimations de recharge. C'est ainsi par exemple que le rapport sur l'aménagement du territoire pour 1970 ¹⁾ fixe à 650 à 700.000 ha la diminution de la SAU escomptée d'ici à 1980 dans la République fédérale. Cela équivaut à prévoir des changements d'affectation qui laisseraient comme SAU en 1980 13,2 à 13,1 millions d'ha contre 13,2 millions d'ha dans la présente étude. D'après les estimations de la Commission des Communautés européennes ²⁾, le chiffre de la SAU pour la République fédérale s'établirait à 13 millions d'ha en 1980. Dans une étude ³⁾ sur le problème de la sécurité de l'approvisionnement futur de la République fédérale en denrées alimentaires produites dans le pays, avec un taux différent d'autoapprovisionnement, M. Zurek parvient à la conclusion qu'en tenant compte du progrès technique escompté dans la production animale et végétale et dans l'évolution de la population, environ 13,3 Millions d'ha de SAU seraient nécessaires pour maintenir le taux d'autoapprovisionnement actuel de la République fédérale pour les produits agricoles en 1980 ⁴⁾. Dans l'ensemble, il se pourrait donc que les chiffres avancés pour la superficie agricole utile de la République fédérale en 1980, soit 13,2 à 13 millions d'ha, soient très proches de la réalité.

Enfin, il est utile nous semble-t-il de nous représenter l'étendue de la SAU - indépendamment de son mode d'affectation - touchée par une mobilisation au sens des mesures envisagées dans la présente étude ⁵⁾.

-
- (1) Gouvernement fédéral : rapport sur l'aménagement du territoire pour 1970. Bonn 1970; page 17.
 - (2) Commission des Communautés européennes : Document SEC(69) 3682/2 du 12 novembre 1969, tableau 4.
 - (3) E. Zurek : Schätzung des voraussichtlichen Bedarfs an lds. Nutzfläche (LN) 1975, 1980 et 1985 zur Sicherung der Versorgung der Bundesrepublik mit im Inland erzeugten Nahrungsmittel bei alternativen Selbstversorgungsgraden. Forschungsgesellschaft f. Agrarpolitik u. Agrarsoziologie e.V. Bonn 1970 (Estimation des besoins probables de SAU en 1975, 1980 et 1985 nécessaires pour assurer l'approvisionnement de la République fédérale en denrées alimentaires produites dans le pays avec des taux d'autoapprovisionnement différents).
 - (4) Avec un degré d'autoapprovisionnement de 80 ou 70 %, ce besoin de surface tombe à 12,3 millions d'ha de SAU et 10,9 millions ha de SAU respectivement.
 - (5) Propositions de la Commission adressées au Conseil le 29 avril 1970. doc. CCM(70) 500.

L'aptitude à la mobilisation est influencée d'une manière décisive par la répartition de la SAU entre les groupes socio-économiques du secteur agricole, c'est-à-dire par la proportion de SAU représentée par les exploitations à plein temps, les exploitations d'appoint et les exploitations fournissant le revenu principal. Les statistiques ne fournissant pas d'informations sur la répartition socio-économique des exploitations agricoles dans la République fédérale d'Allemagne, il faut recourir aux estimations.

- Par exploitations à plein temps on entend les exploitations qui d'une part sont mises en valeur par un professionnel dont l'activité principale est l'agriculture et qui d'autre part sont en état (avec les méthodes courantes d'exploitation) de fournir un revenu suffisant ¹⁾ à une famille d'exploitant;
- en revanche, sont considérées comme exploitations fournissant le revenu principal ²⁾ les exploitations qui certes sont mises en valeur par un professionnel dont l'activité principale est l'agriculture mais qui ne suffisent plus à assurer à la famille de l'exploitant un revenu conforme à ses aspirations sociales. La famille est donc obligée de chercher une activité supplémentaire en dehors de l'agriculture si elle veut suivre l'évolution des revenus et garder un niveau de vie comparable à celui des autres catégories professionnelles;
- enfin, sont considérées comme exploitations d'appoint les exploitations mises en valeur par une personne dont l'activité principale n'est pas agricole. Le produit qu'elles fournissent ne constitue plus la base de subsistance de la famille de l'exploitant mais simplement un complément - l'activité principale et la principale source de revenu de ces familles ne sont pas agricoles.

(1) Pendant la première moitié des années 60, ce revenu était de 20.000 à 25.000 DM.

(2) Il s'agit ici d'exploitations qui nécessitent une activité supplémentaire, peu importe si cette activité est exercée ou non.

Les tableaux 32 et 33 donnent les chiffres respectifs des différentes catégories d'exploitations agricoles recensées dans la République fédérale d'Allemagne en 1970 et réparties en fonction de considérations de caractère social et économique. On peut constater que sur un total d'environ 1,3 million d'exploitations agricoles que compte la République fédérale d'Allemagne ¹⁾, 170.000 seulement (13 %) peuvent être considérées comme de véritables exploitations à plein temps alors que 601.000 exploitations (46 %) sont rangées dans la catégorie des exploitations fournissant le revenu principal et 547.000 (41 %) parmi les exploitations d'appoint. Du point de vue qui nous préoccupe, il est cependant plus significatif d'examiner la part relative de ces exploitations dans la SAU plutôt que leur importance numérique par catégorie socio-économique. Proportionnellement à la SAU, les pourcentages sont les suivants : exploitations à plein temps, 5,8 millions d'ha de SAU (45 %); exploitations fournissant le revenu principal, 5,6 millions d'ha de SAU (44 %); exploitations d'appoint, plus de 1,4 million d'ha de SAU (11 %). Eu égard à ces pourcentages, plus de la moitié (55 %) de la SAU est exploitée par des agriculteurs à temps partiel ²⁾. Il est donc inutile de chercher d'autres raisons pour expliquer la nécessité de prendre des mesures destinées à accroître la mobilité du facteur terre pour permettre aux exploitations à plein temps de s'agrandir. Mais quelles sont en définitive celles de ces surfaces qui peuvent être libérées par un changement d'occupant (fermage) et/ou de propriétaire (vente) ?

(1) Exploitations de 0,5 ha de SAU et au-delà.

(2) Exploitations fournissant le revenu principal et exploitations d'appoint.

Il convient de tenter de chiffrer la réserve maximale de terres destinées à l'agrandissement des exploitations à plein temps à partir du groupe des exploitations fournissant le revenu principal car ce sont ces exploitations qui rassemblent les superficies (et aussi les parts du marché ¹⁾) dont les exportations à plein temps ont un besoin urgent ²⁾.

Pour une minorité seulement de ces exploitations, le retour à l'agriculture à plein temps n'est possible que par l'agrandissement de la superficie ou par le développement de l'activité interne de l'exploitation (transformation) ou encore par la coopération de type moderne dans le domaine de la production. Pour la majorité, la transformation en exploitation d'appoint ou même l'abandon de l'exploitation constitue la seule solution raisonnable possible. Cela ressort très clairement du tableau 33 qui donne la taille moyenne des exploitations fournissant le revenu principal. La taille moyenne de l'exploitation fournissant le revenu principal est de 10 ha de SAU ou moins encore, c'est-à-dire qu'il faudrait doubler la superficie pour atteindre le seuil de 20 ha de SAU reconnu actuellement comme indispensable pour assurer la subsistance intégrale de l'exploitant ³⁾. La réserve maximale de terres que l'on pourrait escompter, étant donné ce processus qui tend à réduire la superficie à celle d'une exploitation d'appoint, se situe pour la République fédérale à environ 4 millions d'ha de SAU, soit près d'un tiers de la SAU totale (tableau 33). Presque toutes ces superficies font partie des exploitations fournissant le revenu principal. Elles se concentrent dans quelques Länder : Bavière, Basse-Saxe, Rhénanie du Nord-Westphalie. La mobilisation de ces terres suffirait à agrandir d'environ 20 ha de SAU la superficie moyenne des

(1) Les parts respectives des catégories socio-économiques dans l'approvisionnement du marché de produits agricoles ont été les suivantes en moyenne et par campagne de 1966/67 à 1968/69 : exploitations à plein temps 41 %, exploitations fournissant le revenu principal 46 %, exploitations d'appoint 13 %.
E. Zurek, op.cit. page 11.

(2) De plus, cette catégorie compte des travailleurs dont la situation du revenu est insuffisante puisqu'en effet pour un travailleur occupé en permanence (homme ou femme) dans des exploitations à plein temps on en trouve presque 3 (2,7) dans les exploitations fournissant le revenu principal, alors que la superficie est presque identique dans les deux catégories (E. Zurek, op.cit.p.14)

(3) E. Zurek, op.cit. pages 5 et 6.

exploitations à plein temps. Ces exploitations couvrant actuellement de 25 à 40 ha de SAU, elles arriveraient donc à avoir de 45 à 60 ha. Elles se rapprocheraient donc de très près des ordres de grandeur prévus dans le plan Mansholt et en principe, la fusion de deux de ces unités d'exploitation permettrait d'atteindre l'objectif visé.

L'estimation de la réserve de terres maximale avancée ci-dessus repose sur les considérations suivantes ¹⁾ : le groupe des exploitations à plein temps ne laisse pas du tout de terres disponibles. De même, il se pourrait que les offres de terres provenant de la catégorie des exploitations d'appoint soient insignifiantes.

Il reste donc la catégorie des exploitations fournissant le revenu principal. Le problème crucial que pose cette réserve de terres sur le plan économique-social, à savoir le changement de profession, ne peut se résoudre que si le travail normalement exigé par la mise en valeur de l'exploitation d'appoint est compatible avec le volume de travail imposé par l'activité principale non agricole. Comme le montre le tableau 33 qui donne la taille moyenne des exploitations d'appoint, très comparable d'un Land à un autre, il est manifeste que 2,5 ha de SAU constituent la taille limite de l'exploitation, qui, dans les conditions actuelles (équipement des exploitations et composition des familles) est encore compatible avec le volume de travail imposé par une activité principale non agricole. Or, cela signifie que pour la majorité des exploitations fournissant le revenu principal la conversion nécessaire du chef d'exploitation à une autre activité principale non agricole - du point de vue purement physique - n'est possible (à moins d'investissements complémentaires dans l'exploitation) que si cette exploitation est ramenée à la taille moyenne d'une exploitation d'appoint, dans des conditions naturelles économiques similaires, car sinon les impératifs dictés par les deux activités seraient inconciliables. La différence entre la taille moyenne de l'exploitation fournissant le revenu

(1) E. Zurek, op.cit. page 24.

principal et celle de l'exploitation d'appoint dans une région donnée et conjointement le nombre d'exploitations fournissant le revenu principal fournissent donc un point de départ permettant d'établir les quantités de terres pouvant être libérées quoiqu'il en soit au cours du processus d'adaptation.

Quant à savoir combien de temps durera le processus, c'est là une toute autre question à laquelle on ne peut pas donner de réponse précise. Une seule chose semble assez certaine c'est que - malgré les mesures prévues par la Commission des Communautés européennes et les aides nationales - la prochaine décennie (1970-1980) n'y suffira pas.

Enfin, il nous semble utile, pour aller dans le sens de l'augmentation de l'efficacité des mesures discutées dans la présente étude, de déclarer que le faire valoir direct d'environ 2,5 à 3 ha de SAU ne nuit en rien à l'application de toutes les mesures d'encouragement de la libération de terres et de ne pas faire dépendre comme autrefois l'octroi de ces aides d'un abandon total de la mise en valeur de terres. Cette valeur seuil indiquée plus haut correspond à la taille moyenne d'une exploitation d'appoint dans la République fédérale et la poursuite du faire-valoir de cette superficie constitue pour les intéressés une bonne occasion de ne pas se couper totalement de la mise en valeur de terres - qui est souvent ressentie comme une barrière psychologique à tout changement de profession -. Non seulement cela pourrait aider grandement le candidat à la mutation à prendre sa décision mais cela contribuerait à libérer les superficies qui dépassent cette limite, pour l'amélioration des structures agricoles et par voie de conséquence à concilier les impératifs dictés par l'activité principale et par l'activité d'appoint, puisque désormais les cultivateurs qui gardent une exploitation d'appoint ne seraient plus exclus de la liste des bénéficiaires.

Finalement, les exploitations d'appoint en tant que catégorie ne présentent même aucun intérêt dans la perspective des mesures envisagées. D'une part la mobilisation de la superficie qu'elles représentent ne peut pas contribuer notablement à rassembler les terres dont ont besoin les exploitations à temps plein et d'autre part, par leur manque de poids, leur retrait du circuit commercial de la production agricole ne permettrait pas d'alléger sensiblement les marchés agricoles et enfin les hommes qui y travaillent ont déjà résolu en principe le problème de leur subsistance en changeant d'activité principale ¹⁾.

5.4 L'affectation et les changements d'affectation des superficies forestières.

"Superficie forestière" est une notion d'ensemble qui recouvre les modes d'utilisation ci-après : la surface forestière au sens restreint ("superficie boisée"), les superficies marécageuses incultes, les terres incultes et stériles, ainsi que les cours et plans d'eau.

5.4.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968

La superficie forestière de la République fédérale est évaluée pour 1980 à environ 8,6 millions d'ha, ce qui correspond à une part relative de la superficie totale du pays de plus du tiers (35 %) soit une augmentation de l'ordre de 129.00 ha par rapport à 1968. Ce gain de superficie pourrait bien s'opérer presque exclusivement au détriment de la SAU et à peu près totalement au profit de la surface forestière au sens restreint (superficie boisée) car on ne peut guère escompter de changement de la surface marécageuse et de la superficie des terres incultes ou stériles (programme de remise en culture), sauf peut-être dans une proportion infime, pour les cours et plans d'eau (construction de barrages).

(1) Les exploitations d'appoint représentent environ 1,4 million d'ha de SAU, soit 11 % de la SAU totale. Leur contribution au marché n'est que de 13 %, sans tenir compte du fait que sur des superficies identiques, des exploitations à plein temps produiraient vraisemblablement des quantités plus grandes encore (E. Zurek, op.cit. page 22).

La tendance à une légère augmentation de la surface forestière qui se retrouve grosso modo sur tout le territoire fédéral est escomptée également à l'échelle des Länder à l'exception des villes-Etat (Berlin et Brême) ainsi que de la Sarre et de la Rhénanie-Palatinat. La Bavière (+ 86.000 ha) et le Bade-Wurtemberg (+ 27.000 ha) sont les régions où elle est le plus accentuée.

5.4.2 La situation réelle escomptée

Les estimations de rechange actuellement disponibles ne permettent en rien de modifier les résultats des prévisions statu-quo. C'est ainsi que le rapport sur l'aménagement du territoire pour 1970 ¹⁾ prévoit pour la République fédérale une augmentation de la superficie forestière de l'ordre de 120.000 ha d'ici à 1980 et selon les estimations du ministère fédéral de l'agriculture ²⁾ qui ne sont pas encore publiées, il y aurait en 1980 environ 7,2 millions d'ha de surface forestière contre 7,3 d'après les prévisions statu-quo. Dans l'ensemble, il se pourrait donc qu'en 1980 l'augmentation réelle de la surface forestière de la République fédérale soit de l'ordre de 120.000 à 130.000 ha. Cette augmentation serait plus forte si les responsables de la politique agricole pouvaient se décider à prendre des mesures de délimitation de la production agricole plus radicales que celles qui sont actuellement en discussion, attitude qui cependant n'est guère probable.

5.5 L'affectation et les changements d'affectation de la surface bâtie.

La surface bâtie se répartit en fonction des catégories d'utilisation suivantes : "routes et voies ferrées, bâtiments, fermes et terres industrielles" et "autres surfaces" ³⁾.

(1) Gouvernement fédéral : rapport sur l'aménagement du territoire pour 1970. Bonn 1970, p. 17.

(2) Ministère fédéral de l'alimentation, de l'agriculture et des forêts, Bonn.

(3) Cimetières, parkings publics, terrains de sports, terrains d'aviation et champs de manoeuvres militaires.

5.5.1 Prévisions pour 1980 sur la base des données relatives à la période allant de 1960 à 1968

Par rapport aux superficies utilisées à cet effet par le passé dans la République fédérale, en 1980 les besoins supplémentaires pour la construction seront d'environ 490.000 ha.

Sur ce total, il se pourrait que les affectations à des fins résidentielles et industrielles occupent près de 272.000 ha, le secteur des transports 163.000 et celui des "autres utilisations" 55.000. Ce changement d'affectation augmenterait la part relative de la "surface bâtie" dans la superficie totale du pays et la porterait à environ 12 % en 1980 (2,9 millions d'ha

L'augmentation en pourcentage de la "surface bâtie" sera particulièrement élevée dans les villes-Etat. En valeur absolue, l'augmentation escomptée sera la plus forte en Bavière avec 136.000 ha environ, suivie par la Rhénanie du Nord-Westphalie (80.000 ha) et la Basse-Saxe (72.000 ha). Les besoins du secteur "affectations résidentielles et industrielles" seront également les plus élevés en valeur absolue dans ces mêmes Länder ¹⁾. En revanche, pour le secteur des transports, l'augmentation sera la plus marquée dans les Länder de Rhénanie du Nord-Westphalie (+ 36.000 ha), de Bavière (+ 35.000 ha) et de Hesse et Basse-Saxe (25.000 ha chacun).

5.5.2 La situation réelle escomptée

Les estimations de rechange faisant défaut pour le mode d'utilisation "surface bâtie" ²⁾, rien ne permet de modifier les résultats des prévisions statu-quo. Les besoins de terrains pour la construction et pour les voies de communications sont en rapport très étroit avec la croissance économique générale.

(1) Bavière (+ 77.000 ha); Rhénanie du Nord-Westphalie (+ 44.000 ha).

(2) Les prévisions du rapport sur l'aménagement du territoire pour 1970 ne couvrent que des modes d'utilisation partiels regroupés sous le titre de "surface bâtie". D'après ces prévisions, d'ici à 1980 l'augmentation des besoins sera la suivante : affectations résidentielles + 290.000 ha; aéroports 11.000 ha, terrains militaires 33.000 ha (gouvernement fédéral op.cit. p.17).

C'est pourquoi, pour savoir si les changements prévus dans la "surface bâtie" se réaliseront, il importe avant tout d'observer si le rythme moyen de croissance de l'économie générale allemande se maintiendra pendant la prochaine décennie au même niveau que pendant les années 60.

5.6 Résultats

Pour la période 1970-1980, les résultats des prévisions peuvent s'établir comme suit :

- pas de changement de la superficie totale de la République fédérale d'Allemagne;
- diminution de la SAU de l'ordre de 610.000 à 620.000 ha;
- augmentation de la "superficie forestière" de l'ordre de 120.000 à 130.000 ha;
- augmentation de la "surface bâtie" de l'ordre de 490.000 à 500.000 ha;
- répartition en pourcentage de la superficie totale en 1980 : 53 % pour la surface agricole utile, 35 % pour la surface forestière et 12 % pour la surface bâtie;
- part importante des terres labourables dans la couverture des besoins accrus des autres modes d'utilisation, malgré des différences considérables d'une région à l'autre;
- réserve maximale de terres destinées à agrandir les exploitations à plein temps, de l'ordre de 4 millions d'ha de SAU mais dont on ne peut guère penser qu'elle pourra être mobilisée entièrement au cours de la période considérée, malgré les mesures envisagées par la Commission des Communautés européennes.

6. L'évolution du marché foncier des terres agricoles escomptée dans la République fédérale

Les prévisions qualitatives et à plus forte raison quantitatives de l'évolution des transactions et des prix des terres sont très difficiles pour différentes raisons et leur valeur indicative est très sujette à caution. Ce genre de prévision portant sur les prix et les transactions d'ici à 1980 suppose premièrement une période de référence pour laquelle les chiffres soient assez sûrs et deuxièmement une analyse qualitative et quantitative des facteurs ayant été déterminants par le passé et une estimation de leur influence à l'avenir.

Ces deux conditions ne sont pas ou ne sont qu'insuffisamment remplies dans la République fédérale. Si malgré tout on tente une prévision d'abord sans tenir compte et ensuite en tenant compte des mesures proposées par la Commission des Communautés européennes dans son mémorandum, il faut, en commençant, aborder en toute clarté les problèmes que posent ces prévisions quant à leur orientation et à leur portée.

6.1 L'évolution des transactions

6.1.1 L'évolution actuelle des transactions

D'après les statistiques, disponibles seulement pour le Land de Schleswig-Holstein, les transactions sur le marché foncier des terres agricoles ont doublé en 10 ans ¹⁾ (tableau 5). Les résultats pour les années 1967 et 1968, connus entretemps mais non publiés, révèlent une nouvelle augmentation des transactions.

D'après les sondages effectués, il se dégage pour les autres Länder une évolution analogue qui cependant ne peut être chiffrée. L'une des raisons de cette évolution peut être recherchée notamment dans la loi sur l'allocation vieillesse aux agriculteurs du 27 juillet 1957 (BGBl I, p. 1063), entrée en vigueur le 1er octobre 1957. Cette loi a été mise à jour après l'augmentation de la pension vieillesse. Bénéficiant d'une pension de vieillesse, les agriculteurs qui abandonnent la mise en valeur de leur exploitation à l'âge de 65 ans ne sont plus désormais obligés, dans la même proportion qu'avant, de continuer l'exploitation de leurs terres pour subvenir à leurs besoins. Il est certain que cela les a incités, surtout du fait de l'augmentation constante de la pension vieillesse, à abandonner leurs terres, quoique cela se fasse surtout sous forme de cession à bail.

D'autre part, il se pourrait que l'accroissement constant des ventes de terres aussi bien en nombre qu'en surface doive être imputé à l'endettement de plus en plus grand des agriculteurs.

(1) C. Schwartz, op.cit.

C'est ainsi que M. Feuerstein ¹⁾ a pu établir la preuve que dans toutes les tailles de grandeur ayant fait l'objet d'un contrôle, les liens les plus étroits existaient entre le montant du capital emprunté par lui dans l'agriculture et les transactions portant sur des parcelles isolées.

Une autre raison de l'augmentation des transactions sur le marché foncier semble être l'appréciation de plus en plus réaliste portée par les agriculteurs eux-mêmes sur leur propre situation. Malgré tout, il est encore fréquent, surtout chez les agriculteurs âgés que cette appréciation ne soit pas réaliste et il est certain que ce défaut est responsable de la mobilité des terres généralement trop faible relevée jusqu'à présent. A cet égard, il faut encore remarquer le rapprochement considérable qui s'opère entre la valeur marchande des terres et leur valeur mesurée au rendement. Cela peut d'autre part susciter une offre accrue en attendant que les prix baissent.

Les offres de terres présentes ou futures sont ou seront surtout le fait d'agriculteurs qui avaient reporté leur projet de vente dans l'attente d'une hausse des prix.

La hausse des transactions enregistrées ces dernières années doit être considérée également à la lumière de la décision de la Cour Fédérale Suprême en matière fiscale du 3 août 1967, qui aurait pu décider les agriculteurs à faire leurs ventes sans impôt sur le revenu, avant l'application d'une nouvelle réglementation fiscale ²⁾.

Les raisons invoquées militent en faveur d'une augmentation des transactions et expliquent l'évolution de ces opérations dans le Schleswig-Holstein. Si l'évolution est la même, ces raisons devraient être applicables aussi aux autres Länder. Evidemment, il y a par ailleurs d'autres facteurs qui vont dans le sens d'une diminution ou qui freinent l'augmentation. C'est le cas particulièrement de la valeur de la terre comme moyen de sécurité et de survie découlant du fait qu'elle ne peut se multiplier et qu'elle a pour fonction d'alimenter les hommes. Ces valeurs d'une part

(1) H. Feuerstein, op.cit.

(2) Cf. à ce sujet le point 3.4.6.

amènent les propriétaires terriens à garder un attachement particulièrement profond à la terre et d'autre part elles font que la terre est considérée comme un objet privilégié pour le placement des capitaux. Cela vaut en particulier en période de dépréciation monétaire permanente.

Comme le précise l'ouvrage cité, la mobilité de la terre est freinée dans une certaine mesure aussi par la loi sur la mutation de la propriété foncière et en particulier par le contrôle des transactions. Il ne faudrait pas non plus surestimer l'influence d'un nouvel assouplissement de la loi sur les mutations foncières ¹⁾.

Ce qui freine également la mobilité c'est l'attachement souvent profond des agriculteurs à la terre et à la profession paysanne. Mais là aussi se manifeste des relâchements de plus en plus importants au fur et à mesure que l'industrie et l'artisanat étendent leur influence dans l'espace agricole et dans l'agriculture et que s'y développent des exemples de comportements rationnels.

6.1.2 L'évolution probable des transactions d'ici à 1980

Si l'on compare ces facteurs qui freinent la mobilité et ceux qui la stimulent, on remarque que, du moins par le passé, les facteurs stimulant prédominaient. Pour procéder à des prévisions sur l'évolution des transactions d'ici à 1980 il convient d'abord d'extrapoler l'influence des facteurs qui ont été efficaces par le passé. Mais cette formule ne tient pas compte de la demande de terres visant à changer le mode d'utilisation.

A partir de l'expérience passée, on peut déduire que l'agriculture s'endettera de plus en plus. En simplifiant, cette remarque fait conclure à une nouvelle augmentation des offres et à une baisse des prix. L'amenuisement des crédits disponibles qui en découlera continuera de faire augmenter les offres et de faire baisser les prix.

(1) Assouplissement de la loi sur les mutations foncières, "Innere Kolonisation", Berlin et Bonn 18ème année (1969), p. 170 et 171.

Le renforcement de la sécurité sociale des agriculteurs prise en charge par des établissements extérieurs aux exploitations et financée dans une forte proportion par les transferts de revenu, notamment la pension de vieillesse anticipée et l'indemnité viagère de départ instituées dans l'intervalle, pourrait aussi aller dans le sens de la poursuite de l'augmentation des offres de terres. Il convient toutefois de tenir compte à cet égard qu'étant donné le coût par ailleurs élevé des investissements destinés à agrandir les surfaces et l'incertitude en matière de politique des prix, le fermage continuera comme par le passé, et davantage encore, à jouer un rôle plus important que l'achat.

A l'avenir, les agriculteurs porteront de plus en plus une appréciation plus réaliste sur leur propre situation et sur la situation en matière de politique agricole et de politique des prix. Ce comportement incitera notamment les jeunes générations, conscientes de la situation de leur revenu, à abandonner l'exploitation ou à changer de profession ¹⁾. Il en résultera évidemment une nouvelle augmentation des offres de terres. A ce moment là, les offres porteront sur des surfaces assez importantes permettant une mécanisation facile. Ces développements sont à mettre en rapport notamment avec le processus de changement de génération et d'amélioration de la situation sociale des anciennes générations.

Quant à savoir dans quelle mesure les règles fiscales qu'il est prévu d'appliquer aux bénéfices provenant de ventes de terres influenceront le marché foncier, c'est là une question très hypothétique à laquelle il n'est guère facile de répondre dans les circonstances actuelles, car la nouvelle réglementation légale n'est pas encore arrêtée. D'après les déclarations notées jusqu'à présent et les conceptions politiques en présence, les ventes de biens fonciers ne seront imposées à l'avenir que si le prix réalisé dépasse nettement la valeur réelle de la terre mesurée au rendement. Ce cas ne pourrait se présenter que dans des ventes

(1) Dans les Länder du Nord-Ouest de l'Allemagne, caractérisés par des exploitations moyennes et grandes et par des possibilités d'emploi nombreuses dans le secteur non agricole, dès 1965 pour la première fois, des exploitations de vingt à trente ha de SAU ont été abandonnées.

de terres destinées à des affectations non agricoles. Dans ces cas là, la charge fiscale pourra vraisemblablement être répercutée sur l'acquéreur. Comme les ventes de terres sont déjà soumises actuellement aux dispositions légales qui seront sans doute prises, toutes les ventes de terres sont effectuées dès à présent sous la réserve que la charge fiscale éventuelle supportée par le vendeur soit remboursée par l'acheteur ¹⁾. Dans ces conditions, la nouvelle réglementation légale escomptée en matière de régime fiscal des ventes de terres pourrait bien n'avoir pour le moment aucun effet de ralentissement sur la mobilité. L'influence ultérieure de cette nouvelle réglementation sur les transactions dépendra en premier lieu de la forme donnée à ces dispositions et notamment des seuils d'imposition. Pour la mobilité du sol au sens de l'amélioration des structures agricoles, il est capital de savoir si les ventes de surfaces destinées à agrandir des exploitations agricoles seront exemptées d'impôt.

On peut supposer selon toute vraisemblance qu'à moins d'une stagnation de courte durée ou d'une brève récession, les transactions sur les terres agricoles continueront d'augmenter d'ici à 1980. Il faut s'y attendre surtout si les prix des terres restent stationnaires ou en baisse. Quant au volume des transactions on ne peut que faire des estimations approximatives. Compte tenu d'une intensification probable des facteurs qui ont déjà agi jusqu'ici dans le sens d'une stimulation de la mobilité, on peut compter, même si on applique l'impôt sur les bénéfices provenant de ventes de terres envisagé actuellement, sur un nouveau doublement des transactions d'ici à 1980.

6.1.3 L'évolution probable des transactions d'ici à 1980 compte tenu des mesures proposées dans le mémorandum

Le mémorandum propose de payer une indemnité annuelle complémentaire de revenu de 1.000 UC par ménage aux chefs d'exploitation qui cessent leur activité agricole et libèrent leurs terres pour qu'elles soient utilisées conformément aux objectifs du programme.

(1) La "Deutsche Bauernverband" a recommandé à ses membres de faire figurer ces réserves dans les clauses des contrats.

1.000 UC équivalent à environ 300 DM. Ce montant dépasse de 125 DM le montant de la pension vieillesse qui est de 175 DM par mois pour les agriculteurs mariés et de 25 DM l'indemnité viagère de départ de 275 DM par mois qui peut déjà être accordés dans la République fédérale. Mais d'autre part il est inférieur de 50 DM à l'indemnité viagère de départ de 350 DM envisagés pour l'avenir.

Tandis que l'indemnité viagère de départ peut être versée en totalité dans la République fédérale dès 55 ans révolus, l'indemnité annuelle complémentaire de revenu proposée dans le mémorandum commence à 660 UC à 55 ans pour atteindre progressivement 1.000 UC par an à 60 ans. Il ne faut pas s'attendre à ce que le paiement de l'indemnité annuelle complémentaire de revenu prévue dans le mémorandum libère davantage de terres car :

1. L'indemnité prévue dans le mémorandum ne constitue pas une amélioration sensible par rapport à l'indemnité viagère de départ payée jusqu'ici dans la République fédérale et de plus elle est inférieure au montant de l'indemnité viagère de départ prévue pour l'avenir; .
2. Ce système est moins avantageux que la réglementation allemande actuelle pour les chefs d'exploitations de 55 à 60 ans.

Il faut souligner que l'indemnité viagère de départ n'a pas provoqué dans la République fédérale de hausse brusque et importante des offres de terres. Pour autant que des terres supplémentaires aient été vraiment libérées, le processus s'est traduit par des offres sur le marché du fermage. La part de la superficie libérée par vente dans le cadre de cette mesure restera probablement aussi faible qu'auparavant comme le montrent les statistiques disponibles. Le versement d'une indemnité annuelle complémentaire de revenu conformément aux dispositions du mémorandum contribuera à encourager davantage le fermage, pour autant que le bénéficiaire puisse percevoir le montant du fermage capitalisé correspondant au prix courant du fermage au cours des 9 premières années, à condition qu'il cède ses terres à ferme pendant 18 ans.

La surface libérée jusqu'à présent en cinq trimestres dans la République fédérale d'Allemagne (environ 13.425 hectares) grâce à l'indemnité viagère de départ est extrêmement faible. Les résultats de cinq trimestres ne permettent assurément pas de faire une extrapolation de tendance. On peut penser que la mesure n'est pas encore connue partout et que les agriculteurs indépendants ont besoin d'un certain temps pour se familiariser avec l'idée d'abandonner leur existence indépendante. Entre ce moment là et une décision concrète il y a un nouveau pas qui n'est pas facile à franchir pour des raisons profondes ¹⁾. Dans cette mesure on peut s'attendre pour l'avenir à une amélioration de l'effet de mobilisation exercé par l'indemnité viagère de départ ou par l'indemnité annuelle complémentaire de revenu.

Mais on peut également pronostiquer sans risque de se tromper que les terres libérées grâce à l'indemnité viagère de départ ou à l'indemnité annuelle complémentaire de revenu n'atteindront jamais ni n'approcheront la surface nécessaire et souhaitable pour une amélioration décisive des structures d'ici à 1980.

Les superficies représentées par les exploitations d'appoint ne sont pas affectées par cette mesure. Ces superficies peuvent donc, indépendamment de leur taille et de leur importance, ne pas être libérées pour servir à agrandir des exploitations pouvant l'être, par le versement d'une indemnité viagère de départ ou d'une indemnité complémentaire de revenu. Or, dans certaines régions de la République fédérale, ce sont justement et souvent exclusivement ces exploitations parfois grandes et parfois exploitées sur un mode extensif qui possèdent la superficie disponible, pour servir à l'agrandissement éventuel d'exploitations². Dans la République fédérale d'Allemagne, cette mesure ne peut s'appliquer que dans le cas d'exploitations affiliées obligatoirement à une caisse de retraite. En l'occurrence, on parle de l'hypothèse de droit formel selon laquelle l'obligation de cotisation ou d'affiliation à une caisse de retraite agricole et l'activité agricole exercée comme activité principale se conditionnent mutuellement. Cette hypothèse ne correspond pas aux réalités.

(1) Par exemple, trouver un acquéreur.

(2) Zones où les friches sociales représentent une proportion considérable.

Ainsi, une enquête représentative de l'ensemble du territoire fédéral, effectuée auprès de 1.000 exploitations agricoles qui faisaient valoir jusqu'à 15 ha de S.A.U. (1) et dont les exploitants adhèrent à une caisse de retraite, a abouti au résultat suivant (2) :

38% des chefs d'exploitations ont un revenu exclusivement agricole, encore qu'il existe des écarts prononcés d'un land à un autre. Dans plus de 60 % de l'ensemble des entreprises les chefs d'exploitations ont une activité professionnelle non-agricole. Pourtant, seulement un peu plus de la moitié de ces chefs d'exploitation tire de cette activité des revenus supérieurs aux revenus bruts de leurs exploitations. Les chefs d'exploitations ayant uniquement des revenus agricoles ou des revenus essentiellement agricoles, réalisent, sur la moyenne de toutes les exploitations, un revenu brut annuel d'un peu plus de 10.000 DM. Par contre, les chefs d'exploitation dont les revenus sont essentiellement non agricoles ne réalisent qu'un revenu brut légèrement supérieur à 4.000 DM par exploitation. En l'ajoutant aux quelques 10.000 DM que leur fournit leur activité professionnelle non agricole ils obtiennent ainsi 14.000 DM ; en revanche, le groupe des exploitants ayant un revenu essentiellement agricole complète celui-ci par un revenu de 4.000 DM en moyenne, par exploitation, provenant d'une activité non agricole.

-
- (1) L'échantillonnage représente environ 430.000 exploitations en tout. 13,5 % des exploitations étudiées appartiennent à la classe de grandeur de moins de 5 ha de S.A.U., 41,7 % à la classe de grandeur de 5 à 10 ha de S.A.U. et 44,8 % à la classe de grandeur de 10 à 15 ha de S.A.U.
- (2) Résultats, non encore publiés, d'une étude de la Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, Bonn, rédigée par A. Lütke-Entrup.

Si l'on considère le problème sous l'angle des classes de grandeur des exploitations on s'aperçoit que dans les exploitations de moins de 5 ha de S.A.U. il n'y a plus que 10 % des chefs d'exploitations qui n'exercent pas d'activité professionnelle non agricole. Dans la classe de grandeur de 5 à 10 et de 10 à 15 ha de S.A.U. ces proportions sont de 29 et de 54 %. A mesure que la taille des exploitations augmente, la proportion des chefs d'exploitations qui doivent assurer leur subsistance par la seule activité agricole, s'accroît nettement ; cependant, vu leurs moyens de production, ces exploitations ne sont pas en mesure d'assurer régulièrement la subsistance de la famille de l'exploitant.

On a tenté de déterminer à l'aide des critères suivants le sort que connaîtront ces exploitations dans le processus de mutation des structures agricoles :

- 1) le jugement des chefs d'exploitations quant à l'évolution future de leurs exploitations.
- 2) le revenu brut de ces exploitations.
- 3) la pyramide des âges des chefs d'exploitations.
- 4) l'évolution de la surface des exploitations.

Il n'est pas encore possible, au stade actuel, d'indiquer des résultats séparés. On ne mentionnera que quelques aspects à considérer sur le plan de la politique structurelle.

Sous ce rapport, les exploitations de moins de 15 ha de S.A.U. ne libéreront pas de grandes surfaces et ne joueront donc pas un rôle important ces prochaines années sur le plan de la mutation des structures agricoles. Une faible proportion des chefs d'exploitations arrêteront leur activité agricole dans un avenir proche, la plupart d'entre eux gérant d'ailleurs des exploitations de moins de 5 ha de S.A.U. Comme ils ont fait valoir leurs droits à l'indemnité viagère de départ et compte tenu des recettes qu'ils tirent de la location de la terre, les exploitants gérants des exploitations de moins de 5 ha de S.A.U. ont manifestement de meilleurs revenus. Dans cette catégorie les exploitants ont économiquement intérêt à arrêter leur activité car l'exploitation de leurs terres rapporte moins que ce qu'ils touchent des fonds publics.

Les exploitations plus importantes constituent souvent l'unique ou la principale source de revenus. Dans cette classe il ne faut pas s'attendre à ce que les exploitations soient arrêtées dans un avenir proche. En effet, ce sont précisément ces grandes exploitations qui disposent des surfaces nécessaires pour atteindre l'objectif visé par la politique des structures agricoles. De même, la pyramide des âges des chefs d'exploitation et l'évolution de la surface des exploitations au cours de ces dix dernières années ne permettent quère d'espérer que cette classe fera preuve d'un dynamisme excessif à l'avenir.

Compte tenu des considérations précédentes l'auteur de l'étude survisée en arrive aux conclusions suivantes en ce qui concerne la politique agricole :

1) Il faut s'attendre à un accroissement du nombre des exploitations caractérisées par une activité lucrative combinée. D'une part, dans le processus de croissance de l'économie générale des exploitations tomberont continuellement au-dessous du seuil à partir duquel elles peuvent assurer la subsistance des exploitants. D'autre part ceux-ci ne peuvent toutefois pas agrandir la surface de leur exploitation car les exploitations ayant une activité lucrative combinée ne libèrent que des surfaces insignifiantes pour la réalisation de processus de mutation des structures agricoles. En l'occurrence l'exploitation constitue encore une source de revenus non négligeables sur le plan de la politique agricole.

2) L'efficacité des instruments de promotion de la mobilité foncière est limitée.

D'abord ils ne peuvent s'appliquer qu'à des exploitations obligées d'adhérer à une caisse de retraite. D'autre part, l'opération n'est rentable que pour des chefs de petites exploitations (généralement de moins de 5 ha de S.A.U.), car, dans le cas d'espèce, les subventions publiques sont supérieures aux revenus de l'exploitation agricole. Il faut considérer en outre que sur les 566.199 exploitations de moins de 5 ha de S.A.U. en République fédérale d'Allemagne seulement 84.254 sont obligées d'adhérer à une caisse de retraite. Seules ces exploitations ont droit aux instruments prévus par la politique structurelle pour promouvoir la mobilité foncière. Ces chiffres ne permettent pas d'espérer des changements excessifs sur le plan des surfaces.

La mutation des structures continuera à s'accomplir lentement. Une politique structurelle qui veut s'adresser aux exploitations fournissant le revenu principal et aux exploitations d'appoint d'une plus grande étendue doit être économiquement conçue de telle manière que les agriculteurs trouvent un véritable intérêt à recourir à ces instruments. Ce n'est pas encore le cas actuellement. Bien au contraire, on attache de trop grands espoirs à des mesures insuffisantes.

Il paraît décisif pour l'efficacité de ces deux mesures dans le sens de la mobilisation de terres que l'attrait pour la vente ou pour la cession à bail soit en rapport avec la taille de l'exploitation, avec le revenu moyen et avec les prix moyens des terres dans une région. L'attrait pour la cession des terres est d'autant plus fort, ou faible, que le revenu moyen et le prix des terres dans une région sont élevés ou bas et que l'exploitation est petite ou grande. Si les trois facteurs agissent dans le même sens, le résultat peut aussi bien être une mobilisation extrêmement importante de terres qu'une inefficacité totale des mesures. Il résulte de cette constatation qu'il faut utiliser des moyens différents suivant les régions pour rendre attrayante la mobilisation des terres et l'amélioration des structures agricoles ¹⁾.

En revanche, il semble beaucoup plus important pour l'étendue de la surface des terres qui pourraient être libérées grâce aux mesures d'amélioration des structures que les chefs d'exploitation ne bénéficient de l'indemnité viagère de départ que s'ils abandonnent leurs exploitations en ne gardant qu'un hectare de SAU.

(1) cf. à ce sujet : E. E. Lipinsky, Möglichkeiten zur Förderung der Bodenmobilität (Possibilités d'encourager la libération des terres) dans : Kooperation und Bodenmobilität, Arbeitsgemeinschaft für Rationalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, n° 114, édition : Leo Brandt, Dortmund 1970.

En préconisant cette mesure, on ne tient pas compte des difficultés que pose la libération de terres dans certaines conditions structurelles régionales précises et on ne prend pas tout à fait en considération le comportement des agriculteurs et leur sens des valeurs. Dans certaines conditions données, on ne trouve pas d'exploitant pour la surface libérée. C'est le cas justement lorsque la superficie est très dispersée sur le territoire communal. Le problème ne peut être résolu que si les sociétés de colonisation rurale sont obligées d'acheter les superficies offertes par les agriculteurs dans le cadre de ces mesures.

Il est extrêmement difficile à un agriculteur de décider de cesser d'exploiter lui-même ses terres ou de céder la superficie qu'il possède pour ne garder qu'un hectare de SAU.

Cette décision serait facilitée si l'exploitation ne devait pas être réduite à un hectare de SAU.

Pour l'amélioration de la situation économique et sociale de ces exploitations marginales, comme pour l'amélioration des structures, les mesures concernant l'attribution d'une prime de départ serait beaucoup plus efficaces si cette indemnité viagère de départ ou la prime d'apport structurel était accordée indépendamment de la superficie exploitée après l'abandon du faire-valoir direct.

En République fédérale d'Allemagne, l'application de ces mesures aurait les conséquences suivantes : tout agriculteur qui abandonne le faire-valoir et cesse d'adhérer à la caisse de retraite agricole, soit par la prise d'une activité pour laquelle l'assurance vieillesse est obligatoire, soit par l'octroi d'une retraite anticipée, touche la prime d'apport structurel pour la superficie qu'il libère lors de son changement d'activité professionnelle indépendamment de la superficie qu'il continue à exploiter en appoint ou en tant que bénéficiaire d'une pension de retraite. Il faut alors toutefois garantir que ces "exploitations résiduelles" ne bénéficient plus à l'avenir d'aucune mesure directe d'aide à l'agriculture.

Dans ces conditions, les terres libérées seraient d'abord celles qui peuvent être utilisées durablement pour l'amélioration des structures et qui intéressent les exploitations susceptibles d'être agrandies. Mais le chef d'exploitation pourrait conserver les surfaces qui prendraient des valeurs particulières (terre à bâtir) ou qu'il voudrait continuer d'exploiter pour en retirer un revenu d'appoint. La taille moyenne des exploitations d'appoint varie suivant les Länder à l'intérieur de la fourchette étroite de 2,3 à 2,6 ha de SAU. Puisque la masse des exploitations d'appoint atteint cette superficie on ne peut pas demander aux agriculteurs jusque là indépendants de réduire leur exploitation à un hectare de SAU.

L'autre mesure proposée dans le mémorandum et qui vise l'octroi d'une prime d'apport structurel, dont le montant pourrait être équivalent à huit fois la valeur locative de la SAU libérée, aux chefs d'exploitations agricoles de moins de 55 ans, rend également attrayante la cession de terres. Cette mesure aussi est avant tout un moyen d'encourager le fermage et de faciliter l'abandon des exploitations marginales. Il faut souligner que cette mesure facilite notamment le changement de profession des jeunes agriculteurs. Cependant on peut se demander si et jusqu'à quel point cette mesure est à même de permettre de surmonter les obstacles qui empêchent les agriculteurs âgés de changer de métier. A ce sujet, il faut tenir compte surtout qu'en attendant jusqu'à 55 ans, l'agriculteur peut percevoir un dédommagement plus élevé sous la forme de l'indemnité viagère de départ.

En tout cas, on peut faire les mêmes réserves qu'à propos de l'indemnité complémentaire de revenu. Au moment de donner une appréciation récapitulative des influences possibles du mémorandum sur les transactions du marché foncier, disons qu'il est vraisemblable et presque certain que l'indemnité complémentaire de revenu n'aura pas sur les transactions foncières une influence allant au-delà de l'effet de mobilisation de terres escompté du fait de l'indemnité viagère de départ. De plus, comme pour l'indemnité viagère de départ, son efficacité se concentre sur le fermage, d'autant plus que cette formule est encore spécialement encouragée. Par ailleurs la prime d'apport structurel s'applique aux situations marginales et intéresse les jeunes agriculteurs. Avec les mesures appliquées actuellement et celles qu'il est prévu de mettre en oeuvre, la mobilité des terres occasionnée par les ventes doublera presque, probablement, d'ici à 1980.

6.2 L'évolution des prix

6.2.1 L'évolution actuelle des prix

Comme le prouve la statistique des prix des terres pour le Schleswig-Holstein, les prix pratiqués pour les exploitations (tableau 4) et pour les parcelles isolées (tableau 5) ont monté jusqu'en 1961-62 et ont diminué depuis lors. La statistique des prix d'achat établie par les sociétés agricoles d'utilité publique (tableau 9) et deux autres statistiques non publiées révèlent que jusqu'en 1966, les prix ont augmenté pour baisser également ensuite.

L'analyse des causes de la baisse des prix des terres enregistrées ces dernières années, qui est particulièrement importante pour établir une prévision d'ici à 1980, n'est possible que si elle reste approximative.

Tout d'abord, on peut parler d'une correction des prix surfaits, par les mécanismes du marché. Jusqu'alors, les valeurs marchandes, plus ou moins indépendantes des valeurs réelles de rendement, entraînaient toujours en hausse des prix des terres à bâtir. S'y ajoutaient également les incidences de la loi générale sur la construction "Bundesbaugesetzes" du 23 juin 1960 (BGBl I p. 341). L'instrument de planification de la construction qu'elle contenait (plan d'utilisation des surfaces, plan de construction) délimitait clairement les surfaces qui dans les communes devaient continuer d'être utilisées à des fins agricoles et les surfaces devant servir de terrains à bâtir. Cela évitait notamment aussi la spéculation sur les bénéfices.

Une autre raison également décisive de la baisse des prix des terres tient au fait que les agriculteurs apprécient leur propre situation d'une manière plus réaliste, comme nous l'avons déjà dit à propos de l'augmentation des transactions foncières. Les prix étant généralement en hausse, il n'est rien de plus naturel, semble-t-il, que les prix des terres continuent d'augmenter, d'autant plus que les investissements fonciers sont considérés comme des placements sûrs.

En jugeant leur situation d'une façon plus réaliste, les agriculteurs peuvent se rendre compte du déséquilibre entre la valeur marchande et la valeur de rendement. La première conséquence est que l'acquéreur accepte moins bien le prix demandé et que finalement le vendeur adapte la sien en conséquence. Lorsque les prix ont tendance à baisser, on constate que des agriculteurs qui avaient différé une vente dans l'attente d'une nouvelle hausse des prix mettent aussi en vente. Il en résulte une nouvelle pression sur les prix. Si par ailleurs d'autres agriculteurs décident de vendre, croyant en une nouvelle chute des prix, il faut s'attendre non seulement à une augmentation du volume de l'offre, mais encore à une nouvelle baisse des prix.

Les baisses de prix de ces dernières années doivent d'ailleurs être considérées comme étant essentiellement en rapport avec l'augmentation des transactions qui est due à d'autres causes. En ce qui concerne les transactions, l'endettement affecte également le niveau des prix des terres, comme a pu le démontrer M. Feuerstein ¹⁾. A mesure qu'a augmenté l'endettement de l'agriculture, les offres de terres se sont accrues pour répondre aux besoins de liquidité et les ventes n'ont été possibles que moyennant une diminution des prix. Or, la situation initiale de l'économie générale et de l'agriculture est particulièrement importante pour l'évolution des transactions et des prix sur le marché foncier. Dans les moyennes et grandes exploitations la pression sur la demande de terres n'est pas très forte. Pour le chef d'exploitation d'une propriété moyenne ou grande, l'agrandissement de quelques ha n'est pas une question vitale. Dans ces exploitations, les cultivateurs n'utilisent pas non plus les revenus non agricoles pour acheter des terres. Tout achat de terres est rationalisé et s'inscrit avant tout dans la perspective d'un rendement à long terme. Il en résulte en général une diminution des prix.

(1) H. Feuerstein, op. cit.

En revanche, dans des zones structurées où prédomine la petite exploitation, la pression sur le marché foncier a été très forte. Pour l'exploitant d'une ferme de six ou sept ha, l'agrandissement de 1, 2 ou 3 ha est une amélioration considérable en valeur absolue comme en pourcentage et il peut donner aux intéressés l'impression qu'il leur assure pour longtemps une situation rentable ¹⁾. Souvent ces exploitations ont payé des prix excessifs. Fréquemment, il a fallu exercer une activité non agricole pour trouver le capital nécessaire.

Ces tendances à l'agrandissement diminuent quelque peu chez les exploitants de plus de 65 ans et de ce fait les prix des terres oscillent autour de la valeur réelle de rendement et parfois même à un niveau inférieur car le nombre d'exploitants acquéreurs est relativement faible. Dans certaines régions, le potentiel humain n'est déjà plus suffisant à l'heure actuelle pour assurer l'exploitation des terres offertes. C'est alors qu'apparaît le phénomène des friches sociales.

(1) Cela peut aussi être démontré à partir d'une population donnée. Dans les "Regierungsbezirke" du nord ouest de l'Allemagne où la structure prédominante est celle des moyennes et grandes exploitations, le nombre d'exploitations de 15 à 20 ha de SAU n'a pas varié depuis 1958 et dans la catégorie des plus de 20 ha on a noté des augmentations. A partir de 1965 environ, le nombre d'exploitations de 15 à 20 ha de SAU a ensuite diminué et pour une part aussi le nombre d'exploitations de 20 à 30 ha de SAU. Mais simultanément dans les zones où dominent les petites exploitations familiales surtout là où elles sont éloignées des centres industriels et où les communications sont difficiles, on a recensé des augmentations dans la catégorie des exploitations à partir de 7,5 ha de SAU. Il s'agit là souvent de zones de montagne moyenne où les conditions naturelles et économiques sont défavorables. Pour y réaliser un revenu comparable à celui de l'industrie, il faut au minimum une surface de 20 à 30 ha. A mesure que les intéressés s'en persuadent et que les autorités exigent cette taille minimum pour accorder leur aide, l'augmentation du nombre des exploitations dans les classes de taille inférieures, perdent de l'importance. A partir de 1965, l'augmentation enregistrée dans la classe des exploitations de 10 à 20 ha de SAU s'est également ralentie. Dans ces classes de grandeur les opérations d'agrandissement visent désormais à créer des exploitations de plus de 20 ha de SAU.

6.2.2 Evolution probable des prix d'ici à 1980

Les offres de terres qui seront sans doute en hausse à l'avenir entraîneront selon toute vraisemblance une nouvelle baisse ou du moins une stagnation des prix des terres.

Or, dans l'économie d'un pays où le niveau des prix est généralement en hausse constante, la stagnation du prix des terres équivaut à une baisse. Cependant, le niveau des prix agricoles restant à peu près constant, la stagnation du prix des terres correspond à des probabilités de rendement données qui sont déterminées essentiellement par le niveau des prix agricoles. Mais lorsque les prix des terres diminuent ou sont stationnaires, le niveau général des prix et des revenus étant en forte hausse, il faut compter à ce moment là que les demandeurs dans les secteurs non agricoles apparaîtront sur le marché foncier dans l'intention de faire des placements, à moins que la rentabilité des capitaux investis soit nulle ou faible. Mais on ne peut pas escompter que ces achats réalisés par des investisseurs du secteur non agricole fassent monter le prix des terres.

La nécessité d'agrandir les exploitations agricoles restant un problème permanent, on pourrait penser que la poussée des prix est provoquée par la demande. Cependant d'après toutes les prévisions, les agrandissements continueront de se faire essentiellement par location. L'achat restera une exception tant que les valeurs marchandes des terres seront supérieures aux valeurs de rendement. Il est possible à cet égard que, les prix des terres continuant de baisser, des acquéreurs des secteurs non agricoles interviennent sur le marché pour céder ensuite à ferme aux agriculteurs les surfaces utiles qu'ils auront achetées.

Le jugement plus réaliste que portent déjà parfois et que porteront davantage encore les agriculteurs sur leur propre situation et sur l'évolution des prix agricoles entraînera trois sortes de conséquences :

1. De plus en plus de terres seront proposées à la vente ¹⁾;
2. Les chefs d'exploitation dont la propriété est en gros suffisante (compte tenu de la valeur vénale et des risques d'existence) préfèrent plutôt qu'acheter pour s'agrandir ;
3. Les chefs d'exploitation ne sont disposés à acheter des terres que si le prix des terres est avantageux par rapport à la valeur de rendement.

Dans le cadre de la planification et de l'évolution régionales, les communes rurales se verront attribuer, plus que par le passé, des fonctions précises s'inspirant des directives du programme d'aménagement du territoire et de l'espace rural. Ces directives visant une intervention fonctionnelle dans l'aménagement de l'espace ne peuvent être mises en oeuvre que dans le cadre de plans d'utilisation des surfaces et de programmes de construction. Il en résulte une stricte délimitation des surfaces entre celles qui continuent à être utilisées à des fins agricoles et celles qui doivent servir à l'implantation industrielle et commerciale, aux voies de communication, au logement et aux loisirs. Dans un programme d'aménagement fonctionnel de ce genre, la spéculation perd de son influence sur le niveau des prix des terres agricoles. Il pourrait en résulter la formation de prix spécifiques en fonction des différentes affectations des terres.

Toutefois cela dépendrait essentiellement du texte définitif de la loi d'encouragement de l'urbanisme. Aux termes de cette loi, les agriculteurs ne touchent que la valeur agricole marchande, même pour les terres utilisées à des fins non agricoles.

(1) Tandis que pour la construction de l'autoroute "Hansalinie", dans une région de moyennes et grandes exploitations au début des années 60, presque tous les agriculteurs ont demandé à être payés entièrement en terres, en échange des surfaces qu'ils avaient dû céder pour la mise en oeuvre des mesures d'intérêt public. Les terrains nécessaires pour la construction de l'autoroute "Lanelandlinie", et même davantage, ont été offerts en vente aux autorités exécutives lorsque les structures d'exploitation étaient analogues.

Cette formule met fin aux exigences, génératrices de hausses des prix, formulées par les agriculteurs qui ont pu vendre à des prix élevés une partie ou la totalité de leurs exploitations pour des usages non agricoles.

On peut supposer qu'à l'avenir le capital emprunté continuera d'augmenter dans l'agriculture. L'augmentation de l'offre et la diminution de la demande qui s'ensuivront continueront à faire baisser encore le prix des terres. Mais quant à dire que l'amenuisement des crédits entraînera une nouvelle augmentation des offres et une nouvelle baisse des prix, voilà un problème qui est lié essentiellement à la demande et à l'appréciation générale qui sera portée sur l'évolution des prix.

Presque toutes ces considérations inclinent à penser que les prix des terres agricoles, dans la mesure où il n'est pas prévu d'affecter les surfaces à un usage non agricole et où, de ce fait, la spéculation est exclue, diminueront d'ici à 1980 en valeur réelle et en valeur nominale à moins d'une accélération du mouvement inflationniste. On peut supposer que sur le territoire fédéral le revenu net sera de 200 DM par hectare et le taux d'intérêt de 4 %, soit un facteur de capitalisation de 25. On obtient ainsi une valeur de rendement égale à 5.000 DM à l'hectare. Actuellement, la valeur marchande correspondante pour les surfaces agricoles utiles est estimée à environ 12.000 DM l'hectare, ce qui indique les limites dans lesquelles variera probablement la valeur marchande d'ici à 1980. Mais il faut compter que le produit net doublera presque d'ici à 1980, comme au cours des dix dernières années et atteindra environ 400 DM. On peut supposer en outre que le taux d'inflation de 2 % admis comme une moyenne normale depuis des années passera à 3 %. Il faudra alors partir d'un taux d'intérêt de 5 % soit un facteur de capitalisation de 20, ce qui donnera une valeur de rendement de la terre égale à 8.000 DM à l'hectare.

Dans cette hypothèse, la marge probable de variation des prix moyens des terres dans la République fédérale d'Allemagne pour les surfaces agricoles utiles s'établira entre 8.000 et 12.000 DM à l'hectare en 1980. Les hypothèses à partir desquelles seront établies ces valeurs offrent le plus haut degré de vraisemblance.

6.2.3 L'évolution probable des prix d'ici à 1980, compte tenu des mesures proposées dans le mémorandum.

L'indemnité complémentaire de revenu ne peut avoir sur les transactions ni, par conséquent, sur les prix, une influence supérieure à l'effet mobilisateur provoqué par l'indemnité viagère de départ. En revanche, la prime d'apport structurel accroît l'intérêt de la cession de terres et entraîne une baisse des prix. L'indemnité viagère de départ, ainsi que la prime d'apport structurel sont octroyées, quelle que soit la formule de libération des terres (fermage ou vente). On peut donc s'attendre à ce que les surfaces libérées grâce à ces mesures ne le soient par vente que dans une faible proportion et que la pression ainsi exercée sur les prix ne soit pas très forte.

Dans les considérations que nous avons émises jusqu'à présent nous avons admis que les offres, qui ne seront sans doute qu'en légère augmentation, ne s'accompagneraient pas d'une augmentation proportionnelle des demandes. Cependant, le mémorandum prévoit d'encourager l'achat de terres par les non-agriculteurs ¹⁾ à condition que ceux-ci les afferment ensuite pour une longue durée. En accordant des privilèges fiscaux ou en prenant des mesures d'encouragement à l'achat de terres, il est parfaitement possible de faire affluer le capital non agricole sous forme d'investissements dans l'agriculture.

(1) Dégrèvements fiscaux ou subventions directes annuelles.

Cela permet de freiner la tendance à la baisse des prix et, si l'attrait reste aussi soutenu, de provoquer des demandes plus fortes que les offres et par conséquent une hausse des prix. Mais il ne devrait pas être très difficile d'adapter l'attrait des aides publiques aux données du marché, de manière à enrayer cette évolution.

Les mesures qui sont proposées dans le memorandum et que nous venons d'analyser peuvent être considérées comme des interventions dirigistes, sur le marché foncier, relativement souples et de nature à encourager la mobilité. De plus, le mémorandum parle d'un élargissement du droit préférentiel au bail aux organismes publics ou semi publics ainsi que d'une obligation générale de déclaration, y compris pour le marché foncier qui n'est pas visé par le programme. A ce sujet, il faut attirer l'attention sur le grand risque de ralentissement de la mobilité que comportent ces interventions ou d'autres interventions indirectes sur le marché. Le memorandum ne fournissant pas d'autres détails sur ces mesures, il n'est pas possible de se prononcer. Dans ces conditions, il n'est pas possible non plus d'analyser la formation des prix sur ce secteur du marché.

En ce qui concerne le marché des terres à construire les résultats des années passées montrent que les prix continueront d'augmenter pendant longtemps sur le territoire fédéral, à condition que la loi sur l'encouragement de l'urbanisme et les autres lois attendues dans ce secteur n'entraînent pas d'interventions trop marquées de la part de l'Etat. Sur les marchés partiels, comme par exemple celui des réserves foncières et des terrains à bâtir non aménagés, il est probable que les prix baisseront si l'Etat intervient. Au contraire, il semble que sur le marché des terrains aménagés pour la construction il n'y ait pas lieu d'escompter de baisses de prix en raison de la forte hausse, à long terme, des coûts et de l'aménagement.

7. L'évolution du marché du fermage escomptée dans la République fédérale d'Allemagne

7.1 L'évolution des transactions d'ici à 1980

Pour commencer, signalons encore une fois ¹⁾ qu'il n'est pas possible de porter une appréciation entièrement satisfaisante sur l'évolution future du marché du fermage et sur les incidences des mesures recommandées dans le memorandum sur le fermage des terres car :

1. Nous ne disposons que d'informations insuffisantes sur la fréquence actuelle de la formule du fermage et sur le montant des prix du fermage ;
2. L'évolution enregistrée de 1949 à 1960 pour le fermage des terres ne permet guère de tirer de conclusions sur la tendance des années 1970; cela ne sera possible qu'une fois connus les résultats du recensement général de l'agriculture de 1971.

En ce qui concerne la République fédérale d'Allemagne, on ne peut donc fournir actuellement aucune statistique suffisamment sûre sur l'évolution probable du marché du fermage. MM. Weinschenck et Meinhold croient cependant que, même en étant prudent, on peut estimer que d'ici à 1980 la moitié au moins de la surface agricole utile de la République fédérale sera exploitée en fermage. Il est tout à fait possible de chiffrer ces prévisions si l'on considère que :

1. de 1949 à 1960, la superficie affermée a augmenté d'environ 42.000 ha en moyenne par an ;
2. De 1960 à 1967 les superficies affermées ont augmenté d'environ 560.000 ha en tout, soit un accroissement annuel moyen de 80.000 ha;
3. En partant des hypothèses de MM. Weinschenck et Meinhold, la surface affermée représenterait en 1980 la moitié au moins de la SAU de l'ensemble du territoire fédéral, ce qui correspond à une progression d'environ 3,7 millions d'ha à près de 7,7 millions d'ha. De 1967 à 1980, l'agrandissement des superficies affermées serait de 240.000 ha en moyenne par an.

(1) cf. à ce sujet le point 4.1

(2) G. Weinschenck et K. Meinhold : Vorschläge zur künftigen Agrarpolitik in der Bundesrepublik. Stuttgart 1969, page 67.

Dans leurs prévisions, MM. Weinschenck et Mainhold partent donc de l'hypothèse selon laquelle de 1967 à 1980 l'augmentation annuelle de la surface affermée sera trois fois plus forte que de 1960 à 1967. Elle sera alors six fois supérieure à l'augmentation enregistrée de 1949 à 1960.

Selon nos propres estimations, il se pourrait que la surface affermée ait augmenté d'environ 100.000 ha de SAU par an au cours des cinq dernières années. Il est très probable que cette augmentation s'accélérera encore au cours des prochaines années. Toutefois, il paraît très douteux qu'en 1980 la moitié de la SAU de la République fédérale soit exploitée en fermage. Déjà à l'heure actuelle, dans certaines régions les unités d'exploitation susceptibles d'être agrandies font défaut et les chefs d'exploitation désireux de les agrandir manquent des qualifications nécessaires pour mettre en valeur toutes les terres offertes en fermage. Enfin, le fermage de terres entraîne des investissements très précis qui ne sont pas négligeables notamment dans les montagnes moyennes où se trouvent les herbages. Par ailleurs, il ne faudrait pas oublier que le chef d'une exploitation de 5 à 15 ha ne peut guère avoir la qualification professionnelle et l'efficacité voulue pour organiser une exploitation dont la surface est agrandie et le chiffre d'affaires accru. Or, c'est justement dans ces régions qui posent des problèmes agricoles particuliers que les grandes exploitations sont extrêmement rares.

On peut donc considérer comme tout à fait certain que dans les régions de moyennes et grandes exploitations le fermage continuera d'augmenter et que les superficies affermées y représenteront plus du double de la SAU. En revanche, dans de nombreuses régions qui posent des problèmes agricoles particuliers, le fermage de terres ne peut pas constituer une mesure d'assainissement agricole radicale pour la simple raison que les exploitations désireuses et capables de prendre à ferme les terres offertes sur le marché font défaut. A cela s'ajoute que, dans ces régions, la structure caractérisée par de petites exploitations familiales entraîne un morcellement considérable des terres. Une exploitation désireuse de s'agrandir par fermage ne peut donc jamais louer que de petites parcelles, qui, de plus, sont cédées par plusieurs bailleurs, ce qui empêche donc de profiter des avantages de la grande exploitation.

Les mêmes difficultés se présentent pour la création de nouveaux types d'exploitations sociales. Là encore, dans certaines régions, il y a un manque d'agriculteurs dynamiques pour diriger et exploiter ces nouvelles unités.

Néanmoins, il semble être parfaitement réaliste de dire que l'augmentation du fermage d'ici à 1980 variera entre 100.000 et 200.000 ha par an.

Cette prévision s'inspire toutefois du principe selon lequel les entreprises privées agricoles peuvent devenir locataires. La situation pourrait être différente si les organismes publics ou semi-publics, par exemple les sociétés de colonisation rurale ou les sociétés nouvellement créées dans les communes, pour la République fédérale, affermaient la terre et l'exploitaient en régie sur un mode très extensif, avec comme objectif la protection du site. Dans ces conditions, une grande partie des superficies qui actuellement ne trouvent pas de locataire pourraient venir s'ajouter aux terres affermées.

Les prévisions de l'évolution future du marché du fermage étant très incertaines à défaut de période de référence, il est impossible de subdiviser de nouveau la période de prévision dans les points suivants.

7.2 L'influence des mesures proposées dans le mémorandum sur le marché du fermage

7.2.1 La prime d'apport structurel

Le plan Mansholt prévoit une prime d'apport structurel pour tous les chefs d'exploitation qui cesseront l'activité agricole et qui libèreront par fermage ou par vente les terres qu'ils exploitaient, pour la réalisation du programme "agriculture 1980". Cette prime est accordée indépendamment de l'indemnité viagère de départ dont bénéficient les propriétaires exploitants. Elle équivaudrait à 8 fois la valeur locative des terres.

L'effet mobilisateur de cette mesure tient en premier lieu à quatre facteurs :

1. à l'attrait que la prime d'apport structurel confère à la cessation de l'activité agricole, c'est-à-dire au montant de la prime ;

2. à la durée minimum exigée pour un contrat de fermage;
3. à la superficie qui doit être cédée ou qui peut continuer d'être exploitée par le propriétaire lui-même sans compromettre l'octroi de la prime d'apport structurel;
4. à la volonté des agriculteurs qui se retirent de céder leur propriété en fermage à des entreprises agricoles modernes.

Si l'on part de l'hypothèse que dans la plupart des cas le prix du fermage varie entre 150 et 250 DM l'ha, la prime d'apport structurel sera de 1.200 à 1.400 DM l'ha. Ces chiffres auraient sûrement un effet attractif très considérable qui pourrait contribuer à faire augmenter sensiblement les offres de terres à louer. Cependant, il n'est pas possible d'indiquer, en chiffres, à partir de quel montant de prime, l'augmentation annuelle des offres de terres à louer est probable.

Les renseignements qui ont pu être recueillis depuis que l'indemnité viagère de départ est appliquée en Bavière (de 1966 à 1969) et sur le territoire fédéral (depuis 1969) montrent que les effets d'une prime de 500 DM à l'ha sont relativement limités ¹⁾.

Il ne serait sans doute guère indiqué de faire dépendre directement la prime d'apport structurel du prix de fermage réalisé ou réalisable. Ces prix étant très divers de 100 à 600 DM l'ha, il en résulterait une variation aussi large de la prime d'apport structurel et désavantagerait anormalement les régions caractérisées par des conditions de production naturelles et économiques défavorables et, en conséquence, par des prix de fermage modiques. Or, c'est précisément dans ces régions que les améliorations structurelles sont les plus nécessaires et les plus urgentes.

(1) Jusqu'à présent nous avons l'impression que l'indemnité viagère de départ n'a pas souvent libéré de terres supplémentaires mais qu'elle a simplement permis de convertir des accords de fermage non écrits en contrats écrits respectant les dispositions applicables en la matière.

Le mémorandum ne contient aucune indication sur la durée du contrat qui est requise pour que les propriétaires exploitants bénéficient de la prime d'apport structurel. Mais en principe, on peut constater que l'effet exercé par une prime d'apport structurel peut être considérablement contrarié lorsque la durée requise est trop longue. Il est évident qu'il y a ici une différence considérable entre une amélioration des structures agricoles par adaptation constante de l'exploitation individuelle aux conditions économiques changeantes (y compris la coopération) et une refonte des structures agricoles comme celle qui est visée par les mesures contenues dans le plan Mansholt.

L'expérience antérieure faite dans la République fédérale a, en tout cas, très clairement montré que les agriculteurs qui abandonnent leur activité éprouvent naturellement un grand besoin de sécurité. Ces anciens agriculteurs qui changent de profession voudraient obtenir toutes les garanties possibles pour des raisons évidentes. Ils considèrent que la possibilité d'un retour à une activité indépendante comme agriculteur en est une. Souvent donc ils ne sont pas disposés à échanger contre leur nouvelle profession la cession à bail, en totalité et pour longtemps de l'étendue qu'ils possèdent.

D'autre part, il existe toujours des exploitations qui - sans encourir de risque particulier - sont disposées à louer leurs terres à court terme. Ce sont des exploitations dont la superficie est insuffisante pour que les machines et les installations soient utilisées à plein et pour lesquelles la possibilité de louer, même à court terme, constitue de toute façon un bénéfice. Par ailleurs, les exploitations qui prennent des terres en fermage avec un contrat de courte durée, pour ainsi dire à l'essai, peuvent y trouver un grand intérêt du point de vue de l'économie de l'exploitation. On a très souvent constaté en effet que les terres étaient d'abord exploitées pour quelque temps sans contrat écrit et que la formulation par écrit venait par la suite.

Les contrats de fermage à court terme engendrent généralement des contrats à long terme. Les contrats à long terme sont d'autant plus nombreux que le bailleur, ayant lui-même abandonné l'activité agricole, reconnaît qu'il n'envisage plus de reprendre le faire-valoir direct et que le fermier est obligé, s'il veut agrandir son exploitation, de faire de nouveaux investissements sous forme de location de terres supplémentaires.

Si l'on veut libérer le plus de terre possible, il faut fixer à un niveau minimum la durée minimum requise pour l'octroi d'une prime d'apport structurel. La prime ne peut pleinement remplir son rôle que si elle incite de nouveaux agriculteurs à cesser leur activité. Il semble qu'une durée minimum de 5 à 6 ans paraisse tout à fait raisonnable pour empêcher tout abus et pour que l'on soit à peu près certain que l'agriculteur intéressé cessera réellement et définitivement son ancienne activité agricole.

La possibilité pour le fermier et le bailleur d'exiger une durée de contrat plus longue ne serait pas affectée par cette disposition.

La prime d'apport structurel sera pleinement efficace si elle est octroyée quelle que soit la superficie que l'agriculteur conserve pour continuer de l'exploiter lui-même, si le chef d'exploitation abandonne l'agriculture exercée comme activité principale et s'il la remplace par une profession non agricole impliquant une assurance vieillesse. Pour ce qui concerne la République fédérale d'Allemagne, cela signifierait pour l'exploitation qu'elle cesse définitivement d'être affiliée à la caisse de retraite agricole.

A propos de la mobilité des terres, il faut cependant se demander si les chefs des exploitations d'appoint ne devraient pas eux aussi bénéficier de cette prime lorsqu'ils libèrent leurs terres et qu'ils les affectent à la réalisation du programme "agriculture 1980".

Aussi longtemps que les agriculteurs de la République fédérale se montrent sceptiques vis-à-vis de la coopération et de toute autre forme non conventionnelle de mise en valeur des terres et que ces types d'exploitation n'ont pas fait la preuve de leur supériorité économique vis-à-vis d'autres formes socio-économiques de mise en valeur des terres, les exploitants sortants continueront de préférer céder leurs terres à bail à des chefs d'exploitations agricoles "traditionnels".

C'est précisément leur profond attachement à la terre qui les détermine à donner leurs terres à des exploitants dont ils sont certains qu'ils continueront de les exploiter "normalement" et avec qui ils auront des contacts personnels. Il est bien difficile de dire si un relèvement de la prime aurait une influence sur leur comportement.

7.2.2 Le paiement anticipé de neuf ans de fermage

Les agriculteurs auxquels est accordée une prime d'apport structurel pourront obtenir en outre s'ils cèdent leurs terres à bail pour 18 ans dans le cadre du programme "agriculture 1980" une somme correspondant à la valeur actualisée du fermage des neuf premières années.

Jusqu'à présent, les expériences faites dans la République fédérale d'Allemagne avec des mesures de paiement anticipé du fermage ont été carrément mauvaises. Les années passées, quelques Länder ont offert ce genre d'aide pour libérer des terres à louer, mais le succès de l'opération a été presque nul.

Il y a des raisons importantes à cela et elles tiennent aux conditions qui avaient été fixées. C'est ainsi qu'il nous semble notamment très exagéré dans le cas présent de fixer à 18 ans la durée minimum du fermage. Il est rare que ces durées soient acceptées par les propriétaires qui ne disposent que de relativement peu de terres. Mais cela vaut surtout pour les chefs d'exploitation qui ont cessé leur activité agricole au moment même où a été prise la mesure ou seulement peu de temps après et qui ne se sentent pas encore bien assurés dans leur nouvelle activité. Il faudrait se rappeler que 18 ans, cela équivaut presque à l'écart entre deux générations.

Dans beaucoup de cas, le propriétaire qui conclut aujourd'hui un contrat de 18 ans porte préjudice en même temps à la liberté de décision de ses héritiers.

7.2.3 Le droit préférentiel au bail

Entre autres mesures, le mémorandum de la Commission des Communautés européennes propose d'accorder à certains groupes d'exploitations un droit préférentiel au bail.

D'après les expériences antérieures tentées dans la République fédérale d'Allemagne, il faut s'attendre à ce que le droit préférentiel au bail entrave en tout cas la mobilisation de terres à louer. Il est sans importance à cet égard que ce droit préférentiel au bail ait été instauré pour apporter tel ou tel avantage, car de toute façon le droit préférentiel au bail exerce une influence négative sur la réalisation des objectifs inscrits dans le mémorandum.

La solution au problème posé par les structures agricoles ne sera satisfaisante que si elle parvient à augmenter durablement la mobilité des terres par l'accroissement des superficies à louer. Cependant, pour animer comme il convient le marché du fermage, l'expérience montre qu'il faut absolument que ce marché évolue aussi librement que possible et qu'il soit réglementé le moins possible. Les anomalies constatées sur le marché du fermage pourraient être écartées d'abord si les offres de terres à louer étaient suffisantes. Les expériences tentées en Allemagne au cours des premières années d'après-guerre ont montré en tout cas qu'un système de fermage trop fortement réglementé empêche complètement le marché de fonctionner et donne des structures trop peu souples.

7.2.4 L'influence sur les prix du fermage

En ce qui concerne également les prix du fermage, il n'est pas possible de donner des indications quantitatives sur les incidences escomptées des mesures proposées dans le mémorandum.

Les prix du fermage se forment dans la République fédérale d'Allemagne de manière tout à fait libre, en fonction de l'offre et de la demande. Il est presque évident en l'occurrence que dans des conditions de production économiques et naturelles favorables, les prix du fermage sont en règle générale sensiblement plus élevés que si ces conditions sont mauvaises. Les coûts (par exemple impôts et charges) n'ayant que très rarement une grande influence dans la formation des prix du fermage, on peut compter que si la mobilité des terres est plus grande, les prix du fermage, du moins dans certaines parties de la République fédérale, resteront stagnants ou éventuellement diminueront. Toutefois, cela n'exclut pas que dans des régions dans lesquelles les conditions sont particulièrement favorables ou les excédents de demandes particulièrement élevés les prix augmentent sur le marché du fermage.

Toutefois, d'une manière générale, il faut s'attendre à ce que les mesures prévues dans le mémorandum agissent non pas dans le sens d'une hausse mais plutôt dans le sens d'une baisse des prix. Tel est l'objectif déclaré de toutes les mesures envisagées pour libérer des terres supplémentaires et les affecter à des groupes d'exploitations déterminés. Si l'on veut que ces mesures soient réellement efficaces, il faut s'attendre à une certaine pression sur les offres. Mais d'autre part, les chefs des grandes exploitations ayant une bonne formation technique apprécient de façon plus réaliste la situation de leur propre exploitation et les prix qu'ils pourront obtenir à l'avenir. A ce moment là du moins, pour ces chefs d'exploitation, la location de terres supplémentaires n'est pas une question de simple garantie de l'existence mais plutôt un problème de maximisation du revenu. Il faut tenir compte aussi que sur le marché des terres agricoles aussi, il faut s'attendre ^{à ce} que les prix aient tendance à baisser. Dans ces conditions, la terre n'est prise à ferme que si le prix du fermage reste en rapport raisonnable avec la valeur de la terre mesurée au rendement.

Au reste, le marché du fermage dépend directement ou indirectement de nombreux facteurs qui ont déjà été discutés à propos de l'évolution sur le marché foncier.

8. Récapitulation des résultats

1. Dans la République fédérale d'Allemagne, les conditions économiques générales et spécialement les conditions de l'économie agricole et les conditions naturelles varient énormément d'une région à l'autre. 35 % environ des Kreise ruraux et urbains sont à ranger parmi les zones au potentiel économique faible et les 45 % restants parmi les régions au potentiel économique moyen. Ces zones regroupent 19 % et 43 % respectivement de la population totale (soit 61 % en tout). Sur l'ensemble de la surface agricole utile de la République fédérale, 30 % environ sont situés dans des Kreise où les conditions naturelles du rendement sont moins bonnes que la moyenne et 23 % dans des Kreise où les structures agricoles sont dans une situation plus mauvaise que la moyenne. Dans 10 % des Kreise du territoire fédéral, les conditions naturelles et celles des structures agricoles sont moins bonnes que la moyenne ¹⁾.

Le gouvernement fédéral tente de combler les déséquilibres régionaux du développement économique par des programmes d'encouragement régionaux ²⁾

Dans le processus de développement économique, l'agriculture joue cependant un rôle plutôt négatif qui se caractérise par une adaptation constante des facteurs de production, travail, terre et capital, aux conditions changeantes qui règnent dans les secteurs non agricoles. Cette adaptation est rendue beaucoup plus difficile par la mobilité insuffisante des hommes et de la terre. C'est pourquoi le mémorandum de la Commission des Communautés européennes propose des mesures d'accélération de l'évolution des structures agricoles qui portent surtout sur la mobilité du sol.

L'objet de la présente étude est d'analyser les incidences de ces mesures sur les offres de terres et de prévoir l'utilisation future qui sera faite de la superficie de la République fédérale d'Allemagne. L'étude se divise en : une analyse de l'évolution de 1960 à 1968 et des prévisions de développement d'ici à 1980.

(1) P. Breloh et R. Struff, Regionale Analyse und räumliche Gliederung (Analyse régionale et répartition géographique). Participation à la délimitation des types de zones comme moyen au service de la politique régionale, Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie (à paraître prochainement).

(2) Région limitrophe de la frontière inter-zones, zones et localités à développer, programme d'action régional, régions défavorisées par les conditions naturelles.

2. Sur la superficie totale de la République fédérale d'Allemagne (24,7 millions d'hectares), 14,3 millions d'ha environ (58 %) étaient utilisés pour l'agriculture et 8,4 millions (34 %) pour la sylviculture. De 1960 à 1968, 415.000 ha de SAU environ (1,7 %) ont été touchés par un changement de mode d'utilisation. Malgré le dynamisme de l'économie générale, les changements d'affectation de la superficie du pays ont été extrêmement faibles durant cette période. Les changements d'affectation ont été opérés en règle générale au détriment de la SAU et en faveur de la surface bâtie.

La SAU a été utilisée en 1960 comme terres labourables sur 80 millions d'ha, comme herbages sur 5,8 millions d'ha et comme autres cultures (y compris le maraîchage et les cultures légumières) sur les 500.000 ha restants. Jusqu'en 1968, 431.000 ha environ ont changé d'affectation. Près de 399.000 ha ont cessé d'être exploités pour l'agriculture, les 32.000 ha de SAU sont passés en culture spéciale (y compris le maraîchage et les cultures légumières).

3. Les prévisions pour l'évolution d'ici à 1980 donnent les résultats suivants :

- la superficie totale de la République fédérale d'Allemagne reste inchangée;
- la surface agricole utile diminuera pour tomber de 13,9 millions d'ha à 13,3 millions d'ha, soit moins 610.000 ha;
- la surface boisée augmentera pour passer de 8,5 millions d'ha à 8,6 millions d'ha, soit plus 120.000 ha;
- la surface bâtie augmentera pour passer d'environ 2,3 millions d'ha à près de 2,8 millions d'ha, soit plus 500.000 ha;
- la part des modes d'utilisation dans la superficie totale du pays s'établira comme suit en 1980 : SAU 53 %, surface forestière 35 % et surface bâtie 12 %;
- les terres labourables fourniront à l'avenir la plus grande partie des terres nécessaires pour les autres modes d'utilisation;

- pour agrandir les exploitations à plein temps, il faudra disposer d'un maximum de 4 millions d'ha de SAU mais il est très peu probable que cette surface soit libérée entièrement pendant la période de référence, malgré les mesures envisagées dans le mémorandum;
- toute évolution dépendra du niveau d'industrialisation et d'urbanisation, avec de fortes différences d'une région à l'autre.

4. Les informations statistiques relatives au marché des terres dans la République fédérale sont insuffisantes et ne permettent que de donner des indications approximatives sur l'incidence des transactions.

Après une période de hausse de prix constante jusque vers le milieu des années 60, le prix des terres enregistre maintenant une tendance à la baisse. Il faut y voir surtout une correction des déséquilibres entre la valeur marchande et la valeur de rendement.

L'évolution future du marché foncier sera influencée par les facteurs suivants :

- de plus en plus de terres seront offertes à la vente;
- les chefs d'exploitation possédant (compte tenu de la valeur vénale et du risque vital) une superficie assez grande pencheront plutôt vers le fermage que vers l'achat pour agrandir encore leurs exploitations;
- les chefs d'exploitations ne sont disposés à acheter des terres que si le rapport entre le prix des terres et la valeur mesurée au rendement est favorable;
- l'établissement de plans d'utilisation des surfaces et de plans de construction, imposé par la loi, conduira à un double marché foncier suivant qu'il s'agit de mode d'utilisation agricole ou de mode d'utilisation non-agricole.

On peut partir de l'hypothèse selon laquelle les prix des terres agricoles, dans la mesure où l'utilisation non agricole et par conséquent la spéculation peuvent être exclues, baisseront en valeur réelle d'ici à 1980 et en valeur nominale si la tendance inflationniste ne se renforce pas. Les prix moyens de terres seront d'après les prévisions de l'ordre de 8.000 à 12.000 DM l'ha en 1980. Cette évolution des prix aboutirait à une réduction de l'écart actuel entre la valeur mesurée au rendement et la valeur marchande des terres utilisées pour l'agriculture.

Les mesures prévues dans le mémorandum de la Commission peuvent être considérées comme des interventions dirigistes, relativement souples, pour encourager la mobilité des terres sur le marché foncier mais qui n'influenceront guère l'évolution escomptée, exception faite pour les mesures proposées en ce qui concerne le droit préférentiel au bail accordé à des organismes publics ou semi-publics et l'obligation générale de déclarer les ventes de terres.

La présente étude évoque le risque que comporte l'effet de ralentissement de la mobilité inhérent à ces mesures.

5. Les statistiques étant insuffisantes, nous ne pouvons pas donner d'indications quantitatives suffisamment sûres sur l'évolution antérieure (1960 à 1968) et sur l'évolution future du marché du fermage.

De 1949 à 1960, la superficie louée a augmenté d'environ 42.000 ha par an. De 1960 à 1967, on évalue l'augmentation annuelle à près de 80.000 ha. L'augmentation de la surface louée, confirmée par différents contrôles de probabilité, atteindra probablement 100.000 à 200.000 ha par an en 1980 à condition que les candidats fermiers ne soient que des entreprises privées. Mais si des organismes publics ou semi-publics se présentent sur le marché comme fermiers éventuels, il se peut que de nombreuses terres qui actuellement ne trouvent pas de fermiers viennent s'ajouter à la surface louée. A ce moment là l'ordre de grandeur de l'augmentation annuelle escomptée sera dépassé.

D'après les expériences antérieures tentées avec les primes de départ, il se pourrait que la prime d'apport structurel de l'ordre de 500 DM à l'ha proposée dans le mémorandum soit d'un effet relativement modeste. Lier la prime au prix du fermage réalisé ou réalisable serait peu avantageux car cela aboutirait à désavantager anormalement certaines régions défavorisées par la nature et par leur structure.

L'étude fait spécialement mention des effets de ralentissement de la mobilité inhérent à des contrats de fermage de longue durée. Il est proposé avec raison que la prime soit accordée indépendamment de la taille de la parcelle que l'exploitant continue de mettre en valeur lorsqu'il abandonne l'agriculture comme activité principale pour en prendre une autre non agricole impliquant une assurance vieillesse.

Jusqu'à présent, le système du paiement anticipé de plusieurs années de fermage n'a pas permis de libérer des terres à louer. C'est le cas notamment lorsque ces paiements forfaitaires s'accompagnent de contrats à long terme.

Le droit préférentiel au bail a eu également une incidence défavorable sur la mobilisation de terres à louer dans la République fédérale d'Allemagne.

On pense que les mesures proposées dans le mémorandum de la Commission n'entraîneront pas de hausse de prix sur le marché du fermage mais plutôt des baisses de prix.

6. Il convient de constater en somme que les mesures proposées dans le mémorandum en vue d'accroître la mobilité du sol vont dans le sens de la tendance de l'évolution qui s'est dessinée de 1960 à 1968 alors que ces mesures n'étaient pas appliquées et qui se dessinera probablement d'ici à 1980 à la lumière des contrôles de probabilité.

D'après toutes les expériences antérieures tentées dans la République fédérale d'Allemagne, il convient de mettre sérieusement en garde contre toute intervention dirigiste sur le marché des terres agricoles et du fermage car elles risqueraient de compromettre d'une manière générale les effets stimulateurs de la mobilité qu'elle est censée de provoquer.

7. Pour surmonter l'obstacle psychologique qui s'attache surtout chez les anciennes générations, à la séparation totale de l'agriculture, il faudrait que toutes les mesures visant à stimuler la mobilité n'entraient en rien le maintien d'une exploitation agricole d'appoint (2,5 à 3 ha de SAU).

9. Bibliographie

1. G. Barner: Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland. (Transactions et prix des terres agricoles en Allemagne occidentale). Innere Kolonisation, Berlin et Bonn, 5ème année (1956), p. 228 à 230.
2. B. Bendorf: cf. A. Pikalo.
3. F. Brandkamp: Struktur und Preisniveau des landwirtschaftlichen Pachtwesens. (Structure et niveau des prix du fermage des terres agricoles). Berichte über Landwirtschaft NF (rapports sur l'agriculture - nouvelle série). Hambourg et Berlin 1965 VLIII, p. 64 et suivantes.
4. P. Brelch: Bedeutung, Gestaltung und Probleme der Landpacht und die wirtschaftliche Situation der Betriebe mit Pachtland in der Bundesrepublik Deutschland. (Importance, structure et problèmes du fermage de terres et situation économique des exploitations louant des terres dans la République fédérale d'Allemagne). Série Etudes de la Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V., no 199, Bonn 1968.
5. Gouvernement fédéral: Rapport sur l'aménagement du territoire pour 1970. Bonn 1970.
6. B. Carlsen: Entwicklung, Gestaltung und Gegenwartsprobleme der Hofpacht in Württemberg. (Evolution, structure et problèmes actuels posés par le fermage d'exploitations dans le Wurtemberg). Hohenheim 1965.
7. W. Debus: Der landwirtschaftliche Grundstückmarkt. Nach Untersuchungen im Kreis Biedenkopf und in Südhessen. (Le marché des terres agricoles. D'après des enquêtes effectuées dans le Kreis de Biedenkopf et dans le sud de la Hesse). Arbeitsgemeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur in Hessen, e.V., Wiesbaden 1960.
8. Deenen, B. van : Bäuerliche Familie im sozialen Wandel. Heft 210 der Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.v. ; Bonn 1970.
9. B. van Deenen et E. Mrohs: Materialien zur Alterssicherung in der Landwirtschaft. (Statistiques sur l'assurance vieillesse, dans l'agriculture). Série Etudes de la Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V., Bonn, no 158, Bonn 1965.
10. Bundestag allemand: Documents du Bundestag no 119, 3ème législature du Bundestag allemand.
11. Commission des Communautés européennes: Réforme de l'agriculture. Propositions de la Commission au Conseil du 29 avril 1970. Doc. COM(70)500.
12. Commission des Communautés européennes: Doc. SEC(69)3682/2 du 12 novembre 1969.
13. W. Ehrenforth: Reichssiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrsgesetz. (Loi du Reich sur la colonisation et loi sur les mutations foncières). Cologne 1965.
14. H. Feuerstein: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers landwirtschaftlich genutzten Bodens. (Facteurs déterminant les prix et le transfert de terres agricoles). Agrarwirtschaft 19ème année, no 1, Hanovre 1970.
15. W. Fischer et O. Wohrmann: Das Landpachtgesetz vom 25.6.1952. (La loi sur le fermage de terres agricoles du 25 juin 1952). Collection Commentaires sur les lois agricoles, vol. 1, Hambourg 1954.

16. G. Fitzner: Agrarstruktur und Grundstücksverkehr. (Structure agricole et mutation foncière). Série Etudes pour les problèmes sociaux ruraux, no 22, Göttingen 1957.
17. Gesamtverband der landwirtschaftlichen Altersklassen: Statistiques trimestrielles sur les indemnités viagères de départ et sur les cessions de terres, en 1969 et en 1970.
18. Loi de l'Etat libre de Bavière du 21 décembre 1961, relative à la mise en oeuvre de la loi fédérale sur les mesures d'amélioration des structures agricoles et relative à la garantie des exploitations agricoles et forestières. Ministère bavarois de l'agriculture 1962, p. 3.
19. Loi du Land de Hesse du 16 décembre 1963, modifiant et complétant la législation fiscale applicable aux mutations foncières. GVBl 1963, p. 192.
20. Loi du Land de Basse-Saxe exemptant de la taxe sur la mutation de la propriété foncière, les achats de terres destinés à améliorer les structures des exploitations agricoles et forestières. Basse-Saxe, GVBl, p. 57.
21. Loi du Land de Rhénanie du nord Westphalie du 29 mars 1968, exemptant de la taxe sur les mutations foncières, les mesures visant à améliorer les structures agricoles et la colonisation agricole. GVBl NW 1966, p. 140.
22. Loi no 227 du Land de Sarre du 29 septembre 1960, exemptant de la taxe sur la mutation foncière les achats destinés à agrandir les exploitations agricoles et forestières. ABl no 80, p. 812.
23. Loi du Land de Schleswig-Holstein, exemptant de la taxe sur la mutation de la propriété foncière les achats de terres destinés à améliorer les structures des exploitations agricoles et forestières, dans sa version du 3 février 1967, GVOBl. Sch.-H., p. 30.
24. Loi du Land de Rhénanie-Palatinat du 1er juin 1970, relative à la taxe sur la mutation de la propriété foncière.
25. Loi du Land de Bade-Wurtemberg du 2 août 1966, relative à la taxe sur la mutation de la propriété foncière, modifiée le 12 mai 1970. Ges.Bl. 1966, p. 165, et Ges.Bl. 1970, p. 155.
26. H. Hagenguth: Bedeutung und Gestaltung der Pacht. (Importance et structure du fermage). Rapports sur l'agriculture, nouvelle série, XLIV, p. 475, Hambourg et Berlin 1966.
27. J. Hastenpflug: Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht. (Le droit de préemption des sociétés de solonisation). Résultats et expériences de l'année 1963. Innere Kolonisation, 13ème année, 1964, p. 102, Berlin et Bonn.
28. J. Hastenpflug: Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht in der Neufassung des Grundstücksverkehrsgesetzes. (Le droit de préemption des sociétés de colonisation, dans la nouvelle version de la loi sur les mutations foncières). Innere Kolonisation, 12ème année, 1963, p. 152, Berlin et Bonn.

29. H. Kalis: Der landwirtschaftliche Pachtpreis und seine Bestimmungsgründe. (Le prix du fermage agricole et les facteurs qui le déterminent). Diss. Bonn 1960.
30. E. Lipinsky: Möglichkeiten zur Förderung der Bodenmobilität. (Possibilités d'encouragement de la mobilité du sol). Arbeitsgemeinschaft für Rationalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, no 114, Dortmund 1970.
31. K. Meinhold: cf. G. Weinschenk.
32. E. Mrohs: cf. B. van Deenen.
33. E. Mrohs et J. Schmaltz: Soziologische, ökonomische und agrarpolitische Aspekte der Behandlung landwirtschaftlicher Grundstücksverkäufe. (Aspects sociologiques, économiques et agricoles du régime des ventes de terres agricoles). Landwirtschaft Angewandte Wissenschaft, no 146, Hiltrup 1970.
34. F. Nonhoff: Das neue Grundstückverkehrsgesetz insbesondere seine siedlungsrechtlichen Vorschriften. (La nouvelle loi sur les mutations foncières et notamment ses dispositions en matière de colonisation). Publications de la Agrarsoziale Gesellschaft e.V., no 34, Hanovre 1961.
35. A. Pikalo et B. Bendel: Loi sur les mutations foncières, Berlin 1963.
36. W. Pook: Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt in Nordrhein-Westfalen. Ein Beitrag zu dem Problem der Erfassung der sachlichen, räumlichen und zeitlichen Differenzierung sowie der Bestimmungsgründeländ- und forstwirtschaftlicher Bodenpreise. (Le marché des terres agricoles et forestières en Rhénanie-Westphalie. Partie consacrée au problème du recensement des différences objectives, géographiques et temporelles, ainsi qu'aux facteurs qui déterminent les prix des terres agricoles forestières). Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie der Universität Bonn. (non publié).
37. W. Pook: Der Einfluß des Grundstückverkehrsgesetzes auf den Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen und die Entwicklung der Agrarstruktur. (L'influence de la loi sur les mutations foncières sur les ventes de SAU et sur l'évolution des structures agricole). Institut für Agrarpolitik, Marktforschung und Wirtschaftssoziologie der Universität Bonn. Bonn 1966 (manuscrit non publié).
38. F.W. von Randow: Der landwirtschaftliche Grundstücksverkehr, Grundstücks- und Pachtpreise. (Les mutations de terres agricoles et les prix du fermage de parcelles). Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V., Bonn no 138.
39. Directives relatives à la bonification d'intérêts sur des prêts destinés à encourager les mesures urgentes concernant l'agriculture et l'alimentation, du 7 juillet 1960. Bundesanzeiger no 136 du 25 juillet 1967.
40. Directives relatives à l'utilisation des crédits fédéraux en vue d'encourager le remembrement, du 12 mai 1958. IV B 4 4820 61/68 Min.Bl. ministère fédéral de l'agriculture, 1958, p. 180.
41. Directives du 31 mars 1964 relatives à l'octroi de prêts et d'aides sur les crédits fédéraux pour la colonisation rurale, conformément à la loi favorisant la colonisation du 15 mai 1953. Min. Bl. ministère fédérale de l'agriculture 1967, p. 33.

42. Directives relatives à l'encouragement des transferts, de mesures concernant la construction dans des vieilles fermes et de l'agrandissement, sur les crédits du plan vert, du 8 décembre 1966. IV Bl - 4310. Min.Bl. ministère fédéral de l'agriculture 1967, p. 33.
43. K. Schäfer: Bodenmobilität und Landmobilisierung. (Mobilité du sol et mobilisation de terres). Arbeitsgemeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur in Hessen e.V., numéro spécial 15, Wiesbaden 1965.
44. J. Schmaltz: cf. E. Mrohs.
45. O. Schwartz: Die Wanderung des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein. (La mutation de terres agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein). Berichte über Landwirtschaft, vol. 46 (1968), Hambourg et Berlin.
46. H. von Spreckelsen: cf. J. Vorwerk.
47. Office statistique fédéral: Besitzverhältnisse in den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. (Modes de faire valoir dans les exploitations agricoles et forestières). Fachserie B, recensement général de l'agriculture du 30 mai 1960, no 3, Stuttgart et Mayence 1964.
48. Office statistique fédéral: Annuaire statistique pour la République fédérale d'Allemagne, Wiesbaden, différentes années.
49. F. Timm: Förderung der Bodenmobilität durch gezielte finanzielle Anreize. (Encouragement de la mobilité des terres par des stimulants financiers adaptés). Diss. Göttingen 1969.
50. J. Vorwerk et H. von Spreckelsen: Grundstücksverkehrsgesetz mit landwirtschaftlichen Ausführungsvorschriften. (Loi sur les mutations foncières et dispositions d'application pour l'agriculture). Munich, Bâle et Vienne 1963.
51. J. Vorwerk: La loi sur les mutations foncières. Berichte über Landwirtschaft, nouvelle série, volume 39, Hambourg et Berlin 1961.
52. C. Weinschenck et K. Meinhold: Vorschläge zur künftigen Agrarpolitik in der Bundesrepublik. (Propositions intéressantes la future politique agricole de la République fédérale). Stuttgart 1969.
53. O. Wöhrmann: La loi sur les mutations foncières. Collection: Commentaires sur les lois agricoles, volume 10, Stollhamm 1963.
54. O. Wöhrmann: cf. W. Fischer.
55. E. Zurek: Schätzung des voraussichtlichen Bedarfs an landwirtschaftlicher Nutzfläche 1975, 1980 und 1985 zur Sicherung der Versorgung der Bundesrepublik Deutschland mit im Inland erzeugten Nahrungsmitteln bei alternativen Selbstversorgungsgraden. (Estimation des besoins probables de surfaces agricoles utiles en 1975, 1980 et 1985 pour garantir l'approvisionnement de la République fédérale d'Allemagne en denrées alimentaires produites dans le pays avec des degrés d'auto-approvisionnement de rechange). Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e.V., Bonn (manuscrit non publié).
56. E. Zurek: Materialien zur Landbewirtschaftung im Neben- und Zuerwerb in der Bundesrepublik Deutschland. (Statistiques relatives à la mise en valeur des terres dans les exploitations d'appoint et dans les exploitations fournissant le revenu principal, dans la République fédérale d'Allemagne). Série Etudes de la Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, no 208, Bonn 1970.

ANNEXE

Tableau 1 : Territoire rural de la République fédérale d'Allemagne en 1960, ventilé par modes d'utilisation et par régions, en milliers d'hectares

Land	Modes d'utilisation	Surface agricole utile (SAU) (b)	Surface boisée	Terres marécageuses non cultivées	Terres incultes et stériles	Surfaces occupées par les routes et les chemins de fer	Surf. occup. par les bâtiments, les cours et les industries	Cours et plans d'eau	Autres surfaces (c)	Territoire rural total (a)	La SAU se décompose en :			
											Terres arables	Prairies permanentes (d)	Terres horticoles (e)	Autres utilisations (f)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Schleswig-Holstein		1.187	135	16	49	55	42	74	11	1.569	682	463	35	7
Hambourg		37	4	1	3	7	14	7	4	77	12	9	14	2
Basse-Saxe		2.964	933	126	184	214	149	91	64	4.725	1.558	1.309	78	19
Brême		22	1	•	1	4	7	5	2	42	4	13	4	1
Rhénanie du Nord-Westphalie		2.031	810	6	69	157	221	47	59	3.400	1.163	749	107	12
Hesse		1.015	827	•	45	107	66	22	15	2.097	653	321	32	9
Rhénanie-Palatinat		970	748	2	62	94	47	27	34	1.984	617	259	22	62
Bade-Wurtemberg		1.928	1.277	7	66	130	95	31	24	3.558	1.032	823	38	35
Bavière		3.967	2.282	30	208	195	155	104	42	6.983	2.181	1.704	66	16
Sarre		134	83	1	9	12	14	2	3	258	77	46	8	3
Esclin (ouest)		13	8	•	4	7	9	3	4	48	3	•	9	1
République fédérale		14.268	7.108	189	700	982	819	413	262	24.741	7.982	5.706	413	167

Source : Annuaire statistique de la République fédérale d'Allemagne de 1961 et de 1969.

(a) Elle comprend la surface agricole utile (1), les surfaces boisées et les forêts et les bois de coupe (2), les surfaces marécageuses non cultivées (3), les terres incultes, y compris les haies vives (4), les surfaces occupées par les routes et les chemins de fer (5), les surfaces occupées par les bâtiments, les cours et les industries (6), les cours et plans d'eau (7) ainsi que les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les terrains de manœuvres militaires (8).

(b) La SAU comprend les terres arables (10), les prairies permanentes (11), les terres horticoles (12) ainsi que les autres utilisations (13).

(c) Les "autres surfaces" comprennent les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les champs de manœuvres militaires.

(d) Les prairies permanentes comprennent les prés de fauche, les prairies et les pâturages.

(e) Les terres agricoles comprennent les jardins domestiques et les petits jardins, les parcs privés, les pelouses, les jardins d'agrément, etc.

(f) Sous le terme "autres utilisations" on rassemble les vergers, les pépinières, les vignobles et les oseraies.

Tableau 2 : Territoire rural de la République fédérale d'Allemagne en 1968, ventilé par modes d'utilisation et par régions, en milliers d'hectares

Land	Modes d'utilisation	Surface agricole utile (SAU) (b)	Surface boisée	Terres marécageuses non cultivées	Terres incultes et stériles	Surfaces occupées par les routes et les chemins de fer	Surf. occ. par les bâtiments, les cours et les industries	Cours et plans d'eau	Autres surfaces (c)	Territoire rural total (a)	La SAU se décompose en :			
											Terres arables	Prairies permanentes (d)	Terres horticoles (e)	Autres utilisations (f)
											10	11	12	13
Schleswig-Holstein		1.164	137	18	47	59	54	75	15	1.569	644	478	35	7
Hambourg		34	5	•	3	8	15	7	5	77	10	8	14	2
Basse-Saxe		2.909	951	114	179	232	77	100	69	4.731	1.527	1.284	75	23
Brems		19	1	•	1	4	9	5	2	41	3	12	4	•
Rhénanie du Nord-Westphalie		1.976	818	5	69	181	256	52	54	3.411	1.082	777	100	17
Hesse		981	830	1	42	124	81	22	26	2.107	588	352	30	11
Rhénanie-Palatinat		961	751	2	54	103	58	27	29	1.985	562	305	23	70
Bade-Wurtemberg		1.861	1.294	6	65	140	122	31	28	3.547	974	800	40	47
Bavière		3.818	2.306	31	228	218	205	116	58	6.991	2.112	1.613	77	16
Sarre		133	82	•	7	14	16	2	3	257	75	48	9	1
Berlin (ouest)		13	8	•	1	7	10	3	4	46	2	•	11	•
République fédérale		13.869	7.183	177	696	1.090	1.004	440	293	24.752	7.579	5.678	418	194

Source : Annuaire statistique de la République fédérale d'Allemagne de 1961 et de 1969.

- (a) Elle comprend la surface agricole utile (1), les surfaces boisées et les forêts et les bois de coupe (2), les surfaces marécageuses non cultivées (3), les terres incultes, y compris les haies vives (4), les surfaces occupées par les routes et les chemins de fer (5); les surfaces occupées par les bâtiments, les cours et les industries (6), les cours et plans d'eau (7) ainsi que les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les terrains de manoeuvres militaires (8).
- (b) La SAU comprend les terres arables (10), les prairies permanentes (11), les terres horticoles (12) ainsi que les autres utilisations (13).
- (c) Les "autres surfaces" comprennent les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les champs de manoeuvres militaires.
- (d) Les prairies permanentes comprennent les prés de fauche, les prairies et les pâturages.
- (e) Les terres agricoles comprennent les jardins domestiques et les petits jardins, les parcs privés, les pelouses, les jardins d'agrément, etc.
- (f) Sous la terme "autres utilisations" on rassemble les vergers, les pépinières, les vignobles et les oseraies.

Tableau 3 : Changements d'affectation du sol en République fédérale d'Allemagne entre 1960 et 1968, en milliers d'hectares

Land	Modes d'utilisation	Surface agricole utile (SAU) (b)	Surface boisée	Terres marécageuses non cultivées	Terres incultes et stériles	Surfaces occupées par les routes et les chemins de fer	Surf. occup. par les bâtiments, les cours et les industries	Cours et plans d'eau	Autres surfaces (c)	Territoire rural total (a)	La SAU se décompose en :			
											Terres arables	Prairies permanentes (d)	Terres horticoles (e)	Autres utilisations (f)
											10	11	12	13
Schleswig-Holstein	-	23	+ 2	+ 2	- 2	+ 4	+ 12	+ 4	+ 4	± 0	- 38	+ 15	± 0	± 0
Hambourg	-	3	+ 1	- 1	± 0	+ 1	+ 1	± 0	+ 1	± 0	- 2	- 1	± 0	± 0
Basse-Saxe	-	55	+ 18	- 12	- 5	+ 18	+ 28	+ 9	+ 5	+ 6	- 31	- 25	- 3	+ 4
Brandebourg	-	3	± 0	± 0	± 0	± 0	+ 2	± 0	± 0	- 1	- 1	- 1	± 0	- 1
Rhénanie du Nord-Westphalie	-	55	+ 8	- 1	± 0	+ 24	+ 35	+ 5	- 5	+ 11	- 81	+ 28	- 7	+ 5
Hesse	-	34	+ 3	+ 1	- 3	+ 17	+ 15	± 0	+ 11	+ 10	- 65	+ 31	- 2	+ 2
Rhénanie-Palatinat	-	9	+ 3	± 0	- 8	+ 9	+ 11	± 0	- 5	+ 1	- 55	+ 37	+ 1	+ 8
Bade-Wurtemberg	-	67	+ 17	- 1	- 1	+ 10	+ 27	± 0	+ 4	- 11	- 58	- 23	+ 2	+ 12
Bavière	-	149	+ 24	+ 1	+ 20	+ 23	+ 51	+ 12	+ 16	- 2	- 69	- 91	+ 11	± 0
Sarre	-	1	- 1	- 1	- 2	+ 2	+ 2	± 0	± 0	- 1	- 2	+ 2	+ 1	- 2
Berlin (ouest)	±	0	± 0	± 0	- 3	± 0	+ 1	± 0	± 0	- 2	- 1	± 0	+ 2	- 1
République fédérale	-	399	+ 75	- 12	- 4	+ 108	+ 185	+ 27	+ 31	+ 11	- 403	- 28	+ 5	+ 27

Source : Annuaire statistique de la République fédérale d'Allemagne de 1961 et de 1969.

- (a) Elle comprend la surface agricole utile (1), les surfaces boisées et les forêts et les bois de coupe (2), les surfaces marécageuses non cultivées (3), les terres incultes, y compris les haies vives (4), les surfaces occupées par les routes et les chemins de fer (5), les surfaces occupées par les bâtiments, les cours et les industries (6), les cours et plans d'eau (7) ainsi que les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les terrains de manœuvres militaires (8).
- (b) La SAU comprend les terres arables (10), les prairies permanentes (11), les terres horticoles (12) ainsi que les autres utilisations (13).
- (c) Les "autres surfaces" comprennent les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les champs de manœuvres militaires.
- (d) Les prairies permanentes comprennent les prés de fauche, les prairies et les pâturages.
- (e) Les terres agricoles comprennent les jardins domestiques et les petits jardins, les parcs privés, les pelouses, les jardins d'agrément, etc.
- (f) Sous le terme "autres utilisations" on rassemble les vergers, les pépinières, les vignobles et les orseraies.

Tableau 4 : Ventes d'exploitations agricoles et
forestières dans le Schleswig-Holstein

Année	Nombre d'exploitations	Surface en ha	DM/ha	Taille de l'explo- tation en ha
1957	217	3.074	6.706	14,2
1958	211	3.333	6.938	15,8
1959	198	3.594	8.574	18,2
1960	197	4.386	8.984	22,3
1961	173	3.224	11.761	18,6
1962	202	4.051	11.174	20,1
1963	208	5.398	11.450	26,0
1964	178	5.226	11.212	29,4
1965	200	4.950	10.639	24,7
1966	128	3.479	10.800	27,1
TOTAL	1.912	40.715		21,3

Source : O. Schwartz, à l'endroit cité.

Tableau 5 : Ventes de parcelles de terres agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein

Année	Ventes totales Surface en ha	Part des exploitations (1)				En dehors des exploitations (1)		Comme terrains à bâtir, entre autres	
		sans bâtiments		avec bâtiments		Surface en ha	Prix en DM/ha	Surface en ha	Prix en DM/ha
		Surface en ha	Prix en DM/ha	Surface en ha	Prix en DM/ha				
1957	4.671	2.096	4.871	156	17.634	889	4.669	1.530	16.105
1958	5.190	2.220	5.361	127	26.803	761	5.473	2.082	19.665
1959	5.572	2.128	6.564	211	25.197	856	7.293	2.377	24.042
1960	6.611	2.432	7.815	180	25.048	836	6.685	3.163	31.098
1961	6.954	2.799	10.100	138	33.325	942	9.529	3.075	46.670
1962	8.274	3.976	10.361	250	33.951	1.488	10.926	2.563	52.307
1963	8.108	4.043	8.843	256	39.389	1.182	10.646	2.627	52.668
1964	10.698	5.967	7.185	224	44.797	1.562	9.465	2.945	62.123
1965	10.412	5.095	8.709	552	27.933	1.566	8.592	3.199	63.525
1966	8.427	4.552	8.939	288	67.275	1.420	8.493	2.339	78.865
TOTAL	75.092	35.308	7.875	2.382	34.134	11.502	8.171	25.900	44.703

(1) Parcelles ne changeant pas d'affectation.

Source : O. Schwartz, à l'endroit cité.

Tableau 6 : Ventes de parcelles par des exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 5 ha de SAU en République fédérale d'Allemagne

Année de vente	Surfaces vendues en %	Prix moyen du m ² en DM	Prix global obtenu		Surface (1) en 1000 ha
			absolu (1) en mio DM	en %	
1960	5	3,35	207.6	2	6.2
1961	7	2,44	222.9	3	9.1
1962	7	5,61	634.3	7	11.3
1963	10	10,94	1.442.6	17	13.2
1964	21	5,96	1.634.9	19	27.4
1965	4	3,87	212,8	2	5.5
1966	6	3,30	265.1	3	8.0
1967	6	8,99	706.3	8	7.8
1968	24	7,94	2.472.5	28	31.1
1969 (2)	9	8,05	922.9	11	11.1
TOTAL	100	6,65	8.722.5	100	131.0

(1) Calcul large, correspondant au pourcentage de l'échantillonnage par rapport à l'ensemble des terres.

(2) Premier trimestre.

Source : Mrohs, E. et Schmaltz, J., à l'endroit cité.

Tableau 7 : Utilisation des surfaces vendues
et prix atteints

Après la vente, utilisée comme :	Surface ven- due en %	Prix total atteint		Prix moyen du m ² en DM
		absolu (1) en mio DM	en %	
Terrains à bâtir	25	3.800.9	44	11,46
Utilisation agri- cole/bois	45	975.5	11	1,64
Routes/autres réa- lisations d'intérêt public	28	3.851.1	44	10,68
Terrains industriels /grévières, etc.	2	94.9	1	3,83
TOTAL	100	8.722.5	100	6,65

Source : E. Mrohs et J. Schmaltz, à l'endroit cité.

Tableau 8 : Acquisition de terres et prix payé par les sociétés agricoles d'utilité publique en République fédérale d'Allemagne en 1968

Land	Surface achetée en ha	Prix moyen en DM/ha	Prix moyen en pourcentage	
			RFA = 100	Schl-Holst.=100
Schleswig-Holstein	3.181	7.931	74	100
Basse-Saxe	3.090	9.000	85	113
Rhénanie du Nord-Westphalie	285	23.032	217	290
Hesse	1.155	13.779	130	174
Rhénanie-Palatinat	229	5.320	50	67
Sarre	30	4.750	45	60
Bade-Wurtemberg	574	8.000	75	101
Bavière	892	8.325	79	105
RFA	9.436	10.600	100	134

Source : Bundesverband der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften, Bonn.

Tableau 9 : Achat de surfaces agricoles par les sociétés de colonisation agricole d'utilité publique et évolution du prix d'achat de 1959 à 1968 en République fédérale d'Allemagne

Modes d'acquisition en ha	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Achats libres	10.534	10.400	14.423	16.792	11.444	11.425	9.729	6.678	5.997	8.776
Acquisition sur la base des lois des Länder sur la réforme foncière	552	710	2.131	468	115	72	317	88	74	376
Acquisition par exercice du droit légal de préemption	709	1.157	1.013	416	331	575	428	419	168	284
TOTAL	11.795	12.267	17.567	17.676	11.890	12.072	10.474	7.185	6.239	9.436
Prix moyen en DM/ha de SAU	5.808	6.905	8.195	9.315	9.091	9.834	10.931	13.234	10.286	10.600

Source : Bundesverband der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften
dans : Land und Gemeindeentwicklung 1/1969, Bonn.

Tableau 10 : Prix de vente moyen des exploitations agricoles et forestières
dans le Schleswig-Holstein
Prix en DM/ha de SAU

Année	Catégories de taille en fonction de la surface d'exploitation en ha				
	moins de 10	de 10 à 20	de 20 à 50		50 et plus
1957	8.555	6.220	6.144		6.874
1958	8.076	6.048	7.058		6.865
1959	10.265	7.678	7.772		9.816
1960	11.469	8.916	9.207		8.257
			de 20 à 30	de 30 à 50	
1961	15.610	10.230	10.982	13.082	11.197
1962	15.055	10.103	10.673	12.391	10.135
1963	15.720	9.994	10.471	11.899	13.325
1964	12.246	9.922	12.237	10.773	11.080
1965	16.620	8.772	8.691	11.187	11.088
1966	19.080	11.997	9.469	9.588	10.645
de 1957 à 1966	13.270	8.988	11.194		9.928

Source : O. Schwatz, à l'endroit cité.

Tableau 11 : Prix d'achat moyen à l'ha des exploitations agricoles et forestières, par tranches de valeur de l'unité fiscale

Tranches de valeur de l'unité fiscale en D ^r /ha	1961	1966	1961 • 1966
moins de 800	6.972	7.773	8.138
de 800 à 1200	11.517	9.815	10.372
de 1200 à 1600	12.423	12.595	12.407
de 1600 à 2000	13.816	11.147	12.769
de 2000 à 2400	15.278	18.776	15.542
plus de 2400	19.700	-	19.504

Source : O. Schwartz, à l'endroit cité.

Tableau 12 : Nombre total des exploitations gérées en propriété et nombre de ces exploitations louant des terres complémentaires, par catégories de taille en République fédérale d'Allemagne en 1960

Catégories de taille ha (SAU de ... à ...)	Exploitations gérées en propriété		
	Nombre total	dont louant des terres complémentaires	%
	Nombre en milliers		
de 2 à 5	352	216	61
de 5 à 7,5	179	122	68
de 7,5 à 10	133	92	69
de 10 à 15	170	109	64
de 15 à 20	88	47	53
de 20 à 30	69	30	43
de 30 à 50	36	13	36
de 50 à 100	11	4	38
100 et plus	1,8	0,8	44
TOTAL	1.040	633	61

Source : P. Breloh, à l'endroit cité, p. 54.

Tableau 13 : Surface moyenne louée par les exploitations gérées en propriété louant des terres complémentaires, par catégories de taille en République fédérale d'Allemagne en 1960

Catégories de taille ha (SAU de ... à ...)	ha	en % de la surface cultivée par les exploitations gérées en propriété et louant des terres complémentaires
de 2 à 5	1,9	34
de 5 à 7,5	2,0	29
de 7,5 à 10	2,7	27
de 10 à 15	3,6	26
de 15 à 20	4,8	25
de 20 à 30	6,3	23
de 30 à 50	8,7	19
de 50 à 100	15,4	18
100 et plus	42,6	16
TOTAL	2,8	26

Source : P. Breloh, à l'endroit cité, p. 60.

Tableau 14 : Exploitations louées en totalité, par catégories de taille en République fédérale d'Allemagne en 1960

Catégories de taille ha (SAU de ... à ...)	Exploitations louées en totalité	
	Nombre	en % de toutes les exploitations agricoles des catégories de taille considérées
de 2 à 5	10.955	3,0
de 5 à 10	8.054	4,3
de 10 à 20	7.095	5,1
de 20 à 50	11.811	6,5
de 50 à 100	7.982	8,3
de 20 à 30	8.515	10,9
de 30 à 50	6.305	14,9
de 50 à 100	2.707	20,1
100 et plus	755	29,2
TOTAL	64.179	5,8

Source : Recensement agricole de 1960, Fachserie B, Fascicule 3, p. 70 et suivantes.

Tableau 15 : Répartition des terres cultivées en propriété et des terres louées d'après les résultats du recensement agricole de 1960 et de l'enquête sur les structures effectuée en 1966/67 par les services de la CEE dans la République fédérale d'Allemagne (1)

Catégories de taille ha (SAU de ... à ...)	Terres cultivées en propriété		Terres louées	
	1960	1966/67	1960	1966/67
	% de la surface (2)			
moins de 5 (3)	78,9	77,8	21,1	22,2
de 5 à 10	78,4	77,0	21,6	23,0
de 10 à 20	80,9	77,3	19,1	22,7
de 20 à 50	82,8	79,4	17,2	20,6
50 et plus (2)	78,0	74,4	22,0	25,6
TOTAL	80,3	77,7	19,7	22,3

(1) Les recensements ne sont pas totalement comparables.

(2) 1960 : surface d'exploitation.

(3) 1950 à partir de 0,5 ha; 1966/67 à partir de 0,01 ha.

Source : Recensement agricole de 1960 et enquête sur les structures effectuée en 1966/67 par les services de la CEE.

Tableau 16 : Changements du nombre des exploitations agricoles et forestières suivant la forme de propriété et les catégories de taille en République fédérale d'Allemagne entre 1949 et 1960 (1)

Catégories de taille ha (surface exploitée de ... à ...)	Exploitations agricoles et forestières		
	Total	Terres en propriété	Terres louées
	Augmentation (+) ou diminution (-) 1949-1960		(1949 = 100)
de 0,5 à 5	• 22	• 20	• 42
de 5 à 10	• 17	• 17	• 11
de 10 à 20	+ 8	+ 6	+ 35
de 20 à 50	+ 6	+ 2	+ 47
de 50 à 100	• 2	• 5	+ 29
100 et plus	• 8	• 8	- 6
TOTAL	• 14	- 14	• 21

(1) Pour la Sarre, année 1948 au lieu de 1949.

Sourcé : Recensement agricole de 1960, Fachserie B, Fascicule 3, p. 16 et suiv. et recensement des exploitations agricoles de 1949, statistique de la RFA, vol. 21, fascicule 2, p. 136 et suivantes.

Tableau 17 : Pourcentage d'exploitations louant des terres par rapport au nombre total des exploitations agricoles et forestières en République fédérale d'Allemagne, par catégories de taille, en 1949 et 1960 (1)

Catégories de taille ha (surface d'exploitation de ... à ...)	1949 (1)	1960
	%	
de 0,5 à 5	60	45
de 5 à 10	64	68
de 10 à 20	51	64
de 20 à 50	32	44
de 50 à 100	26	34
100 et plus	19	20
TOTAL	57	52

(1) En ce qui concerne la Sarre, année 1948 au lieu de 1949.

Source : Recensement agricole de 1960, Fachserie B, fascicule 3, p. 15.

Tableau 18 : Proportion d'exploitations agricoles cultivant des terres louées et des terres en propriété par rapport au nombre total des exploitations, d'après les résultats du recensement agricole de 1960 et du recensement relatif aux structures effectué en 1966/67 par les services de la CEE en République fédérale d'Allemagne (1)

Catégorie de taille ha (surface d'exploitation de ... à ...)	1960	1966 / 67
	%	
moins de 5 (2)	42,3	41,9
de 5 à 10	65,9	64,9
de 10 à 20	57,0	64,0
de 20 à 50	37,5	47,6
50 et plus	36,3	39,3
TOTAL (2)	49,4	52,8

(1) Les recensements ne sont pas totalement comparables.

(2) 1960 à partir de 0,5 ha; 1966/67 à partir de 0,01 ha

Source : Recensement agricole de 1960 en enquête sur les structures effectuée en 1966/67 par les services de la CEE.

Tableau 19 : Exploitations agricoles et forestières ne possédant pas de terres en propre en République fédérale d'Allemagne en 1959 et 1960 (1)

Catégories de taille ha (surface d'exploitation de ..à...)	1949	1960	Changement 1949 - 1960	
	Nombre en 1000		% (1949 = 100)	
de 0,5 à 5	86,9	43,2	- 3,7	- 50
de 5 à 10	15,3	15,0	- 0,3	- 2
de 10 à 20	10,0	17,1	+ 7,1	+ 71
de 20 à 50	7,7	14,0	+ 6,3	+ 82
de 50 à 100	1,8	2,6	+ 0,8	+ 44
100 et plus	0,8	0,7	- 0,1	- 13
TOTAL	122,5	92,6	- 29,9	- 24

(1) Le groupe des exploitations agricoles et forestières ne possédant pas de terres en propre correspondrait approximativement au groupe des exploitations louées en totalité.

Source : Recensement agricole de 1960, Fachserie B, fascicule 3, p. 15.

Tableau 20 : Exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 2 ha de surface exploitée, louant des parcelles individuelles, en fonction du montant du fermage dans le territoire fédéral en 1960 (recensement agricole)

Catégories de taille (SAU de ... à ... ha)	Fermage annuel de ... à ... DM/ha			
	moins de 150	150 à 200	200 et plus	Total
	Exploitations en %			
0,01 - 2	61	17	22	100
2 - 5	59	18	23	100
5 - 10	51	20	29	100
10 - 20	44	21	35	100
20 - 50	33	20	47	100
50 - 100	28	17	55	100
100 et plus	40	17	43	100
TOTAL	50	20	30	100

Source : F. Brandkamp, Struktur und Preiniveau des Landwirtschaftlichen Pachtwensens, "Berichte über Landwirtschaft", N.S., Hambourg et Berlin, vol. XI III (1965), p. 66.

Tableau 21 : Exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 2 ha de surface exploitée, louant des parcelles individuelles, ventilées en fonction du montant du fermage dans les länder en 1960 (recensement agricole)

Land	Montant annuel du fermage de ... à ... DM/ha			
	moins de 150	150 à 200	200 et plus	Total
	Exploitations en %			
Schleswig-Holstein	21	20	59	100
Hambourg	62	21	17	100
Basse-Saxe	30	24	46	100
Brême	60	27	13	100
Rhénanie du nord-Westphalie	28	19	53	100
Hesse	65	18	17	100
Rhénanie-Palatinat	70	10	20	100
Wurtemberg	62	19	19	100
Bavière	53	22	25	100
Sarre	95	3	2	100
Territoire fédéral	50	20	30	100

Source : F. Brandkamp, à l'endroit cité, p. 68.

Tableau 22 : Prix moyen du fermage des parcelles individuelles de terres agricoles et forestières dans le Schleswig-Holstein de 1953 à 1966

Année	Fermage en DM par ha
1953	210
4	190
5	192
6	201
7	226
8	226
9	234
60	245
1	224
2	214
3	220
4	224
5	237
6	252

Source : O. Schwarz, Die Wanderung des land- und forstwirtschaftlichen Bodens in Schleswig-Holstein, "Berichte über Landwirtschaft", N.S., Hambourg et Berlin, vol. XLVI (1958), p. 100.

Tableau 23 : Répartition de la surface des parcelles individuelles prises en location par des exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 5 ha de SAU, en fonction du montant annuel du fermage payé en République fédérale d'Allemagne en 1960 et 1965

Montant annuel du fermage de ... à ... DM/ha	1960 (1)	1965 (2)
	Surface louée en %	
moins de 100	18	13
100 - 150	24	17
150 - 200	20	25
200 - 250	15	16
250 - 300	9	10
300 et plus	14	19
TOTAL	100	100

(1) Recensement agricole de 1960.

(2) Recensement partiel portant sur 500 exploitations agricoles.
P. Breloh, à l'endroit cité, p. 192.

Tableau 24 : Prix moyen du fermage pour des parcelles individuelles, en fonction des modes d'utilisation pratiqués en République fédérale d'Allemagne en 1965 (1)

Mode d'utilisation	DM / ha
Houblonnières	790
Vignobles	600
Pépinières	385
Plantations fruitières	313
Terres arables	241
Prairies permanentes	176

(1) Recensement partiel portant sur 500 exploitations agricoles d'une superficie égale ou supérieure à 5 ha de SAU.

Source : P. Breloh, à l'endroit cité, p. 193.

Tableau 25 : Prix moyen du fermage payé uniquement en argent pour des exploitations louées dans leur totalité, nues, en fonction des catégories de taille et de la durée du bail, en RFA, en 1960 (recensement agricole)

Catégories de taille (SAU de ... à ... ha)	Durée du bail en années			
	moins de 6	de 6 à 12	12 et plus	indéterminé
	Prestations totales du locataire en Df. par ha			
	1. Terres affermées par des organismes publics			
0,01 - 2	130	186	175	151
2 - 5	133	153	152	178
5 - 10	149	139	157	160
10 - 20	143	154	166	155
20 - 50	158	165	159	151
50 - 100	197	175	182	208
100 et plus	138	124	198	165
TOTAL	155	153	185	162
	2. Terres affermées par d'autres bailleurs			
0,01 - 2	319	348	235	247
1 - 5	248	269	249	211
5 - 10	200	212	197	187
10 - 20	202	212	192	188
20 - 50	205	217	202	193
50 - 100	224	224	205	215
100 et plus	197	215	191	188
TOTAL	210	218	199	195

Source : Recensement agricole de 1960, Fachserie B, fascicule 3, p. 70 et suivantes.

Tableau 26 : Prix moyen du fermage pour des exploitations louées en totalité (recensements du ministère allemand de l'agriculture), par tranches de valeur de l'unité fiscale, en 1956 et 1964

Tranches de valeur de l'unité fiscale (de ... à ... DM/ha)	1956	1964	Changement 1956-1964
	DM par ha		% (1956 = 100)
moins de 800	109	115	+ 6
800 - 1200	125	136	+ 9
1200 - 1600	152	171	+ 13
1600 - 2000	159	186	+ 17
2000 et plus	199	224	+ 13
TOTAL	155	174	+ 12

Source : F. Brandkamp, à l'endroit cité, p. 78.

Tableau 27 - Mesures actuellement en vigueur en R.F.A. visant à promouvoir la cession de terres, par vente (situation du 1er janvier 1969)

	Mesures nationales	Bade-Württemberg	Bavière	Sarre	Schleswig Holstein	Hesse	Basse-Saxe	Rhénanie du Nord - Westphalie	Rhénanie - Palatinat (1)	
I. Mesures en matière de politique du crédit	Importance	Prêt accordé en cas de cession de terres, en plus du prix de vente, calculé en fonction de la valeur des parcelles et de l'amélioration des structures agricoles (taux de versement 90 %)	Réduction des taux d'intérêt sur les fonds provenant du marché des capitaux, à concurrence du montant du produit de la vente (4.500 - 35.000 DM, maximum 2 DM/m ²)	-	-	-	Prêt accordé pour cession de terres pouvant atteindre 30.000 DM (dans des régions défavorisées par la nature et des régions limitrophes de la zone d'occupation soviétique 45.000 DM)	Prêt pour cession de terres, pouvant atteindre le montant du prix de la vente	0,25 à 1 ha : 10.000 DM maximum de 1 à 2 ha : 20.000 DM maximum au delà de 3 ha : 30.000 DM maximum - réduction du taux d'intérêt sur les fonds provenant du marché des capitaux	
	Taux d'intérêt	1,25 % l'an		-	-	-	Travaux de construction : 1,5 % Investissements d'exploitation 3 % par an	1,25 % l'an	-	
	Bonification d'intérêt	-	de 3,5 %, si le taux d'intérêt non bonifié est inférieur à 7,5 %	-	-	-	-	-	de 3 %	
	Durée		jusqu'à 10 (15) ans	-	-	-	-	-	-	
	Amortissement	au moins 2,25 % + intérêts économisés	tranches annuelles d'amortissement égales	-	-	-	Travaux de construction : 2 % l'an Investiss.d'expl. : 10(5) % l'an + intérêts économisés	2,25 % l'an + intérêts économisés	-	
	Taxes administratives	0,375 % du montant du premier prêt	-	-	-	-	0,25 % l'an	0,375 % du montant total du prêt	-	
II. Aides	Des indemnités viagères pour cession de terres sont prévues à partir du 1er janvier 1969 (2) (cf. tableau 36)	-	-	-	-	-	Primes pouvant atteindre le décuple d'un loyer annuel raisonnable; maximum de 75.000 DM	-	-	
Conditions	Pour l'exploitation cédante	Les personnes physiques et morales peuvent bénéficier de ces mesures ; les prêts accordés aux collectivités de droit public doivent être utilisés à des fins de rénovation des villages ; l'amélioration de la situation professionnelle ou de la base d'existence ou la création d'une nouvelle situation professionnelle ou base d'existence vaut d'être particulièrement soutenue ; pas de transmission de fermes par succession anticipée ; l'exploitation ne doit être plus grande que l'exploitation familiale	Prêt accordé pour l'amélioration de moyens d'existence non agricoles : construction, transformation et acquisition de bâtiments privés ; prix de vente raisonnable ; personnes n'exercant généralement pas l'agriculture en tant qu'activité professionnelle principale	-	-	-	Les prêts doivent être employés pour des constructions et des investissements	Exploitations agricoles et forestières ne pouvant plus se développer, dont le propriétaire tire l'essentiel de son revenu de l'activité agricole et forestière	Propriétaire de petites exploitations agricoles dont le revenu principal ne provient pas ou pas principalement de l'activité agricole et forestière ; le prix de vente doit être raisonnable ; pas d'encouragement aux exploitations qui ont déjà bénéficié antérieurement de fonds de colonisation. L'aide ne s'applique qu'à certaines régions déterminées de Rhénanie du Nord-Westphalie	Toute personne physique, surtout les héritiers et les bailleurs qui cèdent la place ; le prêt doit servir à l'amélioration des moyens d'existence personnels, non agricoles du cédant ou à la construction, la transformation, l'extension ou l'acquisition de logements
	Pour l'exploitation cessionnaire	Amélioration des structures agricoles de préférence à des exploitations dont la taille est portée à celle d'une exploitation familiale ; la vente à des organismes de colonisation est autorisée	Amélioration des structures agricoles ; la vente à des sociétés de rachat, de participation et de colonisation est possible. Agriculteur exerçant à titre d'activité principale dont l'exploitation agrandie a une taille inférieure à 1,5 fois la taille minimale d'une exploitation familiale. L'exploitation ne doit pas être soumise au régime de partage réel de l'héritage. La vente doit être faite à un colonisateur ou à une société de colonisation, à un prix normal.	-	-	-	Valorisation des surfaces après avis de l'administration responsable de l'amélioration des terres	Utilisation des terres avec la collaboration des sociétés de colonisation pour améliorer les structures agricoles	Exploitations agricoles dont l'agrandissement est justifié "Landsiedlung Rheinland-Pfalz" Attestation concernant l'opportunité de la cession de terres, établie par le centre de vulgarisation ou le "Kulturstatt"	

- (1) Les directives de Rhénanie-Palatinat, du 9 août 1963, relatives à l'encouragement de la cession de terres ont été abrogées entre-temps
 (2) Il n'existe pas encore de directives concernant l'indemnité viagère pour cession de terres, prévue par le programme agricole du gouvernement fédéral, de 1968.
 Cf. Entwurf des 4. Gesetzes zur Änderung u. Ergänzung über eine Altershilfe für Landwirte (document du Bundestag 83/69)

Sources : Composé à partir de BVA, loc.cit.
 Schnieders R. : Warum so wenig Mut zur Landmobilisierung ? dans : Deutsche Bauern-Korrespondenz, 19ème année (1966) pp. 7 et suivantes. Commission des Communautés Européennes : Rapport concernant les politiques nationales de structure agricole dans la Communauté. Bruxelles 1968, annexe C, pages 1 et suivantes

Extrait de Timm : Förderung der Bodenmobilität durch gezielte finanzielle Anreize. Diss. (Encouragement de la mobilité foncière par des avantages financiers spécifiques. Thèse : Göttingen 1969)

Tableau 26 - Mesures actuelles d'encouragement à la cession de terres par affermage en R.F.A. (situation du 1.1.1969)

Mesures nationales		Bavière	Bade-Wurtemberg	Rhénanie Palatinat	Sarre	Schleswig Holstein	Hesse	Basse-Saxe	Rhénanie du nord - Westphalie
I. Mesures relatives à la politique du crédit	Importance						Préfinancement du fermage (six ans au moins et 18 ans au plus)		Préfinancement du fermage (12 ans au moins et 18 ans au plus)
	Taux d'intérêt						Sans intérêt		1,25 % par an
	Bonification d'intérêt								
	Durée						Durée des baux		
	Amortissement						L'amortissement s'effectue par le versement des fermages par le locataire		2,25 % l'an + intérêts économisés
	Frais administratifs						0,25 % du fermage total (à la charge du locataire)		0,375 % l'an du montant total du prêt
II. Aides		A partir du 1.1.1969 il est prévu : 1° des primes uniques d'affermage 2° subventions aux coûts de remembrement résultant de l'affermage (cf. tableau 33)	Prime pour le bailleur, d'un montant de 500 DM/ha (600 DM/ha jusqu'en 1967) pour affermage de longue durée (au moins 12 ans)					Subventions pouvant atteindre 8 (5) fois le montant du loyer annuel, montant maximal : 60.000 (37.000) DM pour un bail de 18 (12) ans ; En cas de résiliation anticipée du bail subventions pouvant atteindre un montant égal à 5 années de loyer	
Conditions	Exploitation cédante	ad. 1 : une exploitation non viable doit être affermée pour une période d'au moins 12 ans, surface restante 1 ha ; ad. 2 : les exploitations qui ne peuvent pas s'agrandir doivent être affermées pour une période d'au moins 18 ans (SAU seule) ; ad. 1 + 2 : le bénéfice des rentes viagères pour cession de terres n'est pas simultané ; après affermage, la surface des terres restantes doit être inférieure à 1 ha et la production de transformation ne peut servir qu'à couvrir des besoins personnels ;	Agriculteurs exerçant à titre d'activité professionnelle secondaire et propriétaires d'exploitations agricoles d'une taille minimale d'une exploitation familiale, qui ne louent pas d'autres terres agricoles pour les exploiter ; surface affermée : au moins 1 ha ;				Le montant du fermage doit correspondre aux usages locaux et doit être raisonnable ; les contrats de fermage doivent avoir une durée d'au moins 12 ans. En cas de vente des terres au locataire, le propriétaire peut conserver le prêt jusqu'à l'échéance normale.	Exploitations agricoles et forestières ne pouvant plus se développer et dont le propriétaire exerce son activité principale dans les secteurs agricole et forestier	Propriétaires de petites exploitations agricoles, dont la principale source de revenus ne provient pas, ou pas essentiellement, d'une activité agricole et forestière ; L'affermage doit porter sur au moins 1 ha loué à un prix raisonnable ; durée du bail : 12 ans au moins et 16 ans au plus ; Aucune aide pour les exploitations qui ont déjà touché des fonds de colonisation. L'aide ne s'applique qu'à certaines régions déterminées de Rhénanie du Nord-Westphalie
	Exploitation cessionnaire	L'exploitation doit pouvoir se développer (1) (concerne seulement les agriculteurs exerçant à titre d'activité professionnelle principale) ; Surface minimale par contrat de fermage et par locataire : 1 ha ; pas de sous-location ;	La moitié de la surface minimale de l'exploitation familiale doit être la propriété de l'exploitation à agrandir ; pas de sous-location ;				La moitié au moins de la surface nécessaire pour former une exploitation familiale doit être la propriété du locataire ; La surface des terres louées en supplément ne doit pas excéder celle nécessaire pour former une exploitation familiale ; L'exploitant doit être qualifié	Utilisation des surfaces après avis de l'administration responsable de l'amélioration des terres (Landeskulturverwaltung)	La surface des terres appartenant au locataire doit être au moins égale à la moitié de la surface d'une exploitation familiale ; Utilisation des terres en coopération avec les sociétés de colonisation en vue d'améliorer les structures agricoles.

Source : composé à partir de BVA, loc.cit.
cf. aussi Schnieders R. : Warum so wenig Mut zur Landmobilisierung ? Dans : Deutsche Bauern-Korrespondenz, 19ème année (1966) p. 7 et ss.
Commission des communautés européennes : rapport concernant les politiques nationales de structure agricole dans la Communauté, Bruxelles 1966, annexe C, p. 1 et ss.

1) Les directives correspondantes n'ont été arrêtées qu'après la rédaction de la présente étude. C'est pourquoi les primes de cession de terres, instaurées en 1969, sont encore considérées comme des aides possibles. Cf. tableau 33, p. 242. Cf. aussi : Richtl. zur Förderung der langfristigen Verpachtung durch Prämien vom 10.3.1969. In : MinBl. BML 1969, p.55 (Directives relatives à des primes d'encouragement à l'affermage à long terme, du 10 mars 1969).
Richtl. zur Förderung der langfrist. Verpachtung in der Flurbereinigung durch Übernahme der Beitragsleistung aus Bundeshaushaltsmitteln vom 10.3.1969. (Directives visant à favoriser l'affermage à long terme lors du remembrement, par l'imputation de la contribution sur le budget national) dans Min.BML 1969, p. 53

Tableau 29 : Surfaces agricoles non exploitées en R.F. Allemagne en 1965
et en 1968

	1965		1968		Variation : 1968 par rapport à 1965	
	ha	% de la SAU	ha	% de la SAU	ha	% de la SAU
Schleswig-Holstein (1)	2.104	0,2	1.874	0,2	- 230	- 11
Basse-Saxe (2)	15.697	0,5	15.810	0,5	+ 113	+ 1
Rhénanie du Nord Westphalie	16.148	0,8	18.406	0,9	+ 2.258	+ 14
Hesse	21.683	2,2	25.059	2,6	+ 3.376	+ 16
Rhénanie-Palatinat	34.459	3,6	40.175	4,2	+ 5.716	+ 17
Bade-Württemberg	16.477	0,9	26.255	1,4	+ 9.778	+ 59
Bavière	27.777	0,7	32.229	0,9	+ 4.452	+ 16
Sarre	16.198	12,1	11.432	8,6	- 4.766	- 29
Berlin (Ouest)	60	0,5	55	0,4	- 5	- 8
Territoire fédéral	150.603	1,1	171.295	1,2	+20.692	+ 14

(1) Hambourg inclus

(2) Brême inclus

Source : rapport vert 1969, p. 145

Extrait de Timm, F. : encouragement de la mobilité foncière par des avantages spécifiques.
Thèse. Göttingen 1969

Tableau 30 : Territoire rural de la République fédérale d'Allemagne en 1980, ventilé par modes d'utilisation et par régions (g) en 1000 ha.

Land	Modes d'utilisation	Surface agricole utile (SAU) (b)	Surface boisée	Surface marécageuse non cultivée	Terres incultes	Surfaces occupées par les routes et les chemins de fer	Surf. occup. par les bâtiments, les cours et les industries	Cours et plans d'eau	Autres surfaces (c)	Territoire rural total (a)	La SAU se décompose en :			
											Terres arables	Prairies permanentes (d)	Terres horticoles (e)	Autres utilisations (f)
											10	11	12	13
Schleswig-Holstein		1.130	140	21	44	65	72	76	21	1.569	587	501	35	7
Hambourg		30	6	•	3	9	16	7	6	77	7	7	14	2
Basse-Saxe		2.824	977	95	173	257	218	112	75	4.731	1.479	1.246	70	29
Brême		15	1	•	1	5	12	5	2	41	1	10	4	•
Rhénanie du Nord-Westphalie		1.885	830	4	69	217	300	52	54	3.411	959	818	84	24
Hesse		925	834	2	37	149	103	22	35	2.107	488	398	25	13
Rhénanie-Palatinat		940	755	2	42	116	74	27	29	1.985	480	353	25	82
Bade-Wurtemberg		1.764	1.323	5	64	157	167	31	36	3.547	889	767	43	65
Bavière		3.596	2.343	32	258	253	283	134	82	6.981	2.009	1.477	94	16
Sarre		130	81	•	4	17	19	2	4	257	71	49	9	1
Berlin (ouest)		11	8	•	•	8	12	3	4	46	1	•	10	•
République fédérale		13.250	7.298	161	695	1.253	1.276	471	348	24.752	6.971	5.626	414	239

Source : Annuaire statistique de la République fédérale d'Allemagne de 1961 et de 1969.

- (a) Elle comprend la surface agricole utile (1), les surfaces boisées et les forêts et les bois de coupe (2), les surfaces marécageuses non cultivées (3), les terres incultes, y compris les haies vives (4), les surfaces occupées par les routes et les chemins de fer (5), les surfaces occupées par les bâtiments, les cours et les industries (6), les cours et plans d'eau (7) ainsi que les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les terrains de manoeuvres militaires (8).
- (b) La SAU comprend les terres arables (10), les prairies permanentes (11), les terres horticoles (12) ainsi que les autres utilisations (13).
- (c) Les "autres surfaces" comprennent les cimetières, les parcs publics, les terrains de sport, les aérodromes et les champs de manoeuvres militaires.
- (d) Les prairies permanentes comprennent les prés de fauche, les prairies et les pâturages.
- (e) Les terres agricoles comprennent les jardins domestiques et les petits jardins, les parcs privés, les pelouses, les jardins d'agrément, etc.
- (f) Sous le terme "autres utilisations" on rassemble les vergers, les pépinières, les vignobles et les oseraies.
- (g) L'évaluation est fondée sur l'hypothèse selon laquelle les lignes d'évolution caractéristiques de la période 1960-1968 ne changeront pas fondamentalement dans la période 1969-1980.

Tableau 31: Affectations parallèles du territoire rural par catégories de besoins et ventilation par régions en République fédérale d'Allemagne, en % du territoire rural

Land	Surface agricole utile (1)			Surfaces forestières (y compris les plans et cours d'eau) (2)			Surfaces bâties (3)			TOTAL
	1960	1968	1980 (4)	1960	1968	1980 (4)	1960	1968	1980 (4)	
Schleswig-Holstein	76	74	72	17	18	18	7	8	10	100 100 100
Hambourg	48	44	39	19	20	21	33	36	40	100 100 100
Basse-Saxe	63	62	59	28	28	29	9	10	12	100 100 100
Breïe	52	46	37	17	17	17	31	37	46	100 100 100
Rhénanie du Nord-Westphalie	60	58	55	27	28	28	13	14	17	100 100 100
Hesse	49	47	44	42	42	42	9	11	14	100 100 100
Rhénanie-Palatinat	49	48	47	42	42	42	9	10	11	100 100 100
Bade-Wurtemberg	54	53	50	39	39	40	7	8	10	100 100 100
Bavière	57	55	51	37	38	40	6	7	9	100 100 100
Sarre	52	52	50	37	35	34	11	13	16	100 100 100
Berlin (ouest)	28	28	24	31	26	24	41	46	52	100 100 100
République fédérale d'Allemagne	58	56	53	34	34	35	8	10	12	100 100 100

- (1) Surface agricole utile = terres de culture + prairies permanentes + terres horticoles + autres affectations agricoles
(2) Surface forestière = surfaces boisées y compris les marécages non cultivés + terres incultes + cours et plans d'eau
(3) Surfaces bâties = routes + chemins de fer + terrains bâtis, cours et terrains industriels + autres surfaces (terrains de sports, aérodromes et terrains militaires, cimetières et parkings publics)
(4) Cette estimation est fondée sur l'hypothèse selon laquelle les tendances d'évolutions caractéristiques de la période 1960/1968 ne seront pas fondamentalement modifiées dans la période prévisionnelle

Tableau 32 : Nombre et superficie des exploitations agricoles par Land et en fonction du revenu Etat de 1970

Land	groupe socio-économiques	en millier d'exploitations ou en milliers d'ha de SAU								en %	
		Exploit. fourniss. l revenu complet	Exploit. fourniss. le revenu principal	Exploit. fourniss. l revenu secondaire	Nombre total des exploitations	dont expl. fourniss. l revenu partiel	Exploit. fourniss. l revenu complet	Exploit. fourniss. l revenu principal	Exploit. fourniss. le revenu secondaire	Nombre total des exploit.	dont expl. fourniss. un revenu partiel
		1	2	3	4	5 = 2+3	6	7	8	9	10-7+8
Schleswig-Holstein	N	23	17	14	54	31	43	30	27	100	57
	S	929	183	35	1 147	218	81	16	3	100	19
Basse-Saxe	N	49	84	73	206	157	24	41	35	100	76
	S	1 787	851	183	2 821	1 034	63	30	7	100	37
Rhénanie du Nord/Westphalie	N	27	69	62	158	131	17 n	44	39	100	83
	S	930	690	150	1 770	840	53	39	8	100	47
Hesse	N	11	48	47	106	95	10	46	44	100	90
	S	332	416	109	857	525	39	48	13	100	61
Rhénanie-Palatinat	N	9	54	62	125	116	7	43	50	100	93
	S	220	471	149	840	620	26	56	18	100	74
Bade-Wurtemberg	N	12	121	156	289	277	4	42	54	100	96
	S	372	970	347	1 689	1 317	22	57	21	100	78
Bavière	N	38	202	120	360	322	11	56	33	100	89
	S	1 199	2 032	399	3 630	2 431	53	56	11	100	67
Sarre	N	1	6	13	20	19	6	27	67	100	94
	S	39	33	20	92	53	43	35	22	100	57
R.F.Allemagne	N	170	601	547	1 318	1 148	13	46	41	100	87
	S	5 808	5 646	1 392	12 846	7 038	45	44	11	100	55

N = nombre d'exploitations

S = SAU des exploitations

Sources : Zurek, E : Materialien zur Landwirtschaft im Neben- und Zuerwerb in der BRD

(Matériel d'exploitation agricole dans le secteur des exploitations fournissant le revenu principal et un revenu secondaire en RFA). Fascicule 203 de la série d'études de la "Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie", Bonn 1970

Tableau 33 - Taille moyenne des exploitations fournissant un revenu complet, le revenu principal et un revenu secondaire et réserve maximale de terres destinées à l'agrandissement d'exploitations fournissant un revenu complet, par Land - Etat de 1970

Land	Taille moyenne des exploitations en ha			Ecart entre la surface des exploit.fourniss. le revenu principal et les expl.fournissant un revenu second.	Nombre d'expl.fourniss. le revenu principal, en mill.	Réserves maximales de terres, en millier d'ha	En pourcentage de la SAU totale de la région considérée
	Exploitations fournissant 1 revenu complet	Exploitations fournissant le revenu principal	Exploitat.fourniss. 1 revenu secondaire				
	1	2	3	4	5	6	7
Schleswig-Holstein	40,4	10,8	2,5	8,3	17	141	22
Basse-Saxe	36,5	10,1	2,5	7,6	84	638	23
Rhénanie-du-Nord/ Westphalie	34,4	10,0	2,4	7,6	69	524	30
Hesse	30,2	8,7	2,3	6,4	48	307	36
Rhénanie-Palatinat	24,4	8,0	2,2	5,8	121	702	42
Bavière	31,6	10,1	3,3	6,8	202	1.374	38
Sarre	39,0	5,5	1,6	3,9	6	23	25
R.F.Allemagne (1)	34,2	9,4	2,6	6,8	601	4.049	32

(1) Sans les villes-états de Hambourg, de Berlin et de Brême

Sources : Zurek, E. : Materialien zur Landwirtschaftung im Neben- und Zuerwerb in der BRD (Matériels utilisés dans les exploitations fournissant un revenu secondaire et le revenu principal en RFA). Fascicule n° 208 de la série d'études de la "Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie", Bonn 1970

F R A N C E

Société Centrale d'Aménagement
Foncier Rural (S.C.A.F.R.),
Paris

M. J.L. Vaylet

Mme F. Faucher

SOMMAIRE

	<u>pages</u>
Introduction	1
<u>Première partie</u>	2
<u>I. Les caractéristiques du marché foncier en France</u>	
A. La superficie utilisée comme support de la production agricole, son évolution récente	2
A.1. Evolution de la "surface agricole utile" et de la "surface agricole utilisée" de 1960 à 1967	4
A.2. Prévisions sur l'évolution des emprises urbaines et la diminution de la surface agricole utile et de la surface agricole utilisée entre 1970 et 1980	10
Conclusion	13
B. Le marché foncier agricole à titre onéreux (ventes), son évolution récente	16
B.1. Les caractères essentiels de l'offre et de la demande de terre pour un usage agricole	16
B.2. L'offre et la demande de terre ; les prix pratiqués	24
B.3. Les facteurs qui influencent le marché des ventes de terres	32
C. Le marché foncier de terres offertes à location (fermage)	44
C.1. Répartition de la superficie agricole utilisée selon le mode de faire-valoir	45
C.2. La valeur réelle des fermages pratiqués	46
D. Les relations qui existent entre le marché des terres à la vente et celui des fermages	54
D.1. Les relations entre les surfaces totales mobilisées par ces marchés	54
D.2. Les relations économiques entre ces marchés	57
<u>Deuxième partie</u>	
<u>II. L'effet de mesures préconisées par le mémorandum sur le marché foncier des ventes et des fermages</u>	63
A. L'évolution prévisible des quantités offertes et des prix pratiqués sur le marché foncier d'ici 1980 compte tenu des mesures structurelles déjà appliquées en France	63
A.1. Le contexte économique général pour la période 1970-1980	63
A.2. L'évolution du marché foncier des terres agricoles dans ce contexte et compte tenu des mesures "structurelles" appliquées actuellement en France	64
B. L'évolution prévisible des quantités offertes et des prix pratiqués sur le marché foncier d'ici 1980 compte tenu de l'ensemble des mesures structurelles prévues par le Mémorandum	71
B.1. Les effets de la libération de terres sur le marché des ventes et des fermages	72
Annexe	

INTRODUCTION

Les mesures préconisées dans le "Memorandum pour la réforme de l'Agriculture dans la Communauté" doivent influencer le processus de restructuration et de croissance des exploitations agricoles. Leur effet se fera donc sentir sur le marché foncier des ventes et des locations. Pour en apprécier les conséquences, il est nécessaire de disposer d'informations statistiques exhaustives et précises.

Il faut en second lieu s'efforcer de mettre à jour les mécanismes et la logique du marché foncier. C'est pourquoi après une description aussi complète que possible, nous nous efforcerons de déterminer les fonctions économiques et le rôle que joue ce marché dans la restructuration et la croissance des exploitations agricoles.

Après quoi nous tenterons d'apprécier l'évolution du marché foncier en l'absence des mesures prévues au memorandum.

I - LES CARACTERISTIQUES DU MARCHE FONCIER EN FRANCE

A - LA SUPERFICIE UTILISEE COMME SUPPORT DE LA PRODUCTION AGRICOLE, SON EVOLUTION RECENTE

On ne dispose pas de statistiques très précises sur l'utilisation des surfaces agricoles et leur évolution récente.

Pour poser un diagnostic plusieurs sources statistiques peuvent être utilisées :

- les documents de l'I.N.S.E.E.
- les données des services du Cadastre
- les données du Ministère de l'Agriculture, qui fournit lui-même deux séries statistiques différentes. La première est constituée par l'enquête B.S. de 1963 et par l'enquête Communautaire de 1967 ; la seconde est composée des estimations effectuées annuellement par les services agricoles de chaque département.

Ces données figurent dans les tableaux 1 et 2. Les chiffres concernant la cadastre et l'I.N.S.E.E. sont donnés pour mémoire. En effet l'I.N.S.E.E. a repris pratiquement les estimations départementales (tableau 2) du Ministère de l'Agriculture. Par ailleurs les définitions utilisées par le cadastre rendent impossible toute comparaison des chiffres fournis par ce service à ceux obtenus par le Ministère de l'Agriculture. On peut noter cependant que le total de 5 rubriques cadastrales (tableau 1 : 38.399.000 ha en 1961) correspond à la somme des deux rubriques "surface agricole utile" et "territoire agricole non cultivé" fournie par les estimations départementales du Ministère de l'Agriculture (tableau 2 : 38.593.400 ha en 1961). En valeur relative l'écart entre ces deux chiffres est seulement de 0,5 %.

Ce sont les deux séries fournies par le Ministère de l'Agriculture qui ont été utilisées pour apprécier l'évolution des surfaces agricoles.

Le tableau ci-après permet de voir comment l'on passe de la "surface agricole utile" indiquée au tableau 2 à la "surface agricole utilisée", indiquées dans les enquêtes B.S. 1963 et Communautaire 1967.

	ANNEE 1963 (en millions d'ha)	ANNEE 1967 (en millions d'ha)
(1) Evaluation de la surface agricole utile par les services départementaux du Ministère de l'Agriculture (définition la plus large - tableau 2)	34,2	33,5
(2) Surface agricole utile hors des exploitations agricoles (sont exclus les territoires agricoles communaux ainsi que ceux cultivés par des institutions qui ne sont pas des exploitants agricoles, hospices, écoles d'agriculture, ...)	1,9	1,7* *1,7 = $\frac{33,5 \times 1,8}{34,0}$
(3) Surface agricole utile des exploitations (3) = (1) - (2)	32,3	31,8** ** 31,8 = 33,5 - 1,7
(4) Surface des exploitations représentant des sols, cours, jardins et landes improductives.	2,0	1,7*** ***1,7 = 31,8 - 30,1
(5) Superficie agricole utilisée par les exploitations agricoles (5) = (3) - (4) (Enquête B.S. 1963 et Communautaire 1967)	30,3	30,1

Les chiffres marqués d'astérisques ne sont pas connus pour 1967 et ont été calculés comme indiqué dans les cases correspondantes du tableau.

A1 - Evolution de la "surface agricole utile" et de la "surface agricole utilisée" de 1960 à 1967

Les résultats du tableau précédent font ressortir une tendance à la diminution des surfaces agricoles. Elle résulte de deux causes : l'urbanisation et l'équipement du territoire absorbent une certaine quantité de terres dont les potentialités agricoles sont souvent très bonnes. Par ailleurs, les exploitants abandonnent ou négligent de reprendre certaines surfaces dont les qualités agronomiques sont généralement très médiocres. On passe, par exemple, de la terre labourable à la prairie permanente, puis au pâturage et au parcours qui finit par être classé comme lande improductive.

Dans le même temps, certains défrichements interviennent qui compensent en partie les abandons de culture et les emprises urbaines. Il ne nous est pas possible de les évaluer. On peut seulement apprécier le solde net de tous ces mouvements.

Les évaluations des services départementaux du Ministère de l'Agriculture figurant au tableau 2 indiquent que de 1960 à 1967 la surface agricole utile française aurait diminué d'environ un million d'hectares. Le rythme annuel de l'évolution apparaît irrégulier. Les aléas statistiques des enquêtes mises en oeuvre constituent la cause essentielle de ces fluctuations. Nous admettons donc que la surface agricole utile, landes non productives comprises, a diminué de 1960 à 1967 d'environ 140.000 hectares par an avec semble-t-il un rythme un peu plus élevé à partir de 1964.

Mais si l'on exclut de ces surfaces les landes improductives, il apparaît dans le tableau précédent que la surface agricole utilisée par les exploitations diminue beaucoup plus lentement : 50.000 ha par an environ entre 1963 et 1967.

Ainsi la diminution de la surface agricole utile s'effectue surtout au dépend de terres à très faible potentialité agronomique (90.000 ha sur 140.000).

A 11 - Affectation des surfaces perdues ou abandonnées
par l'agriculture entre 1960 et 1967

On peut déterminer dans ses grandes lignes l'affectation de ces hectares abandonnés et perdus pour l'agriculture. Chacun de ces hectares grossit les effectifs d'une des trois catégories :

- territoire agricole non cultivé,
- bois et forêts,
- territoire cadastré non agricole (domaine urbain, routes, etc ...)

Pour effectuer cette répartition il faut se reporter au tableau 2 et prendre en considération l'évolution du territoire agricole non cultivé, des surfaces boisées et de la surface non agricole du territoire cadastré.

Entre 1960 et 1967 les surfaces boisées s'accroissent d'environ 1.300.000 hectares. Le territoire agricole non cultivé accusait dans le même temps une perte de 600.000 hectares. Enfin, en 4 ans, de 1960 à 1963 la surface non agricole du territoire cadastré augmentait de 80.000 hectares environ. On ne dispose pas de renseignements sur ce dernier point après 1963.

Pour ce dernier cas, nous admettrons que l'évolution enregistrée entre 1960 et 1963 s'est poursuivie au même rythme qu'entre 1963 et 1967. Moyennant cette hypothèse, l'augmentation des surfaces non agricoles cadastrées atteindrait environ 200.000 hectares de 1960 à 1967.

Ces résultats sont regroupés dans le tableau ci-dessous :

EVOLUTION DE 1960 A 1967 (d'après les services du Ministère de l'Agriculture) (1)			
DIMINUTION (en Ha)		AUGMENTATION (en Ha)	
Surface agricole utile	- 1.000.000	Bois et forêts	+ 1.300.000
Territoire agricole non exploité	- 600.000	Territoire non agricole cadastré	+ 200.000
T O T A L	- 1.600.000	T O T A L	+ 1.500.000

(1) Annuaire de "statistique agricole" des années 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967.

Au total les surfaces enlevées à l'agriculture et au territoire agricole non cultivé compensent à 100.000 hectares près l'accroissement des surfaces boisées et du territoire non agricole cadastré.

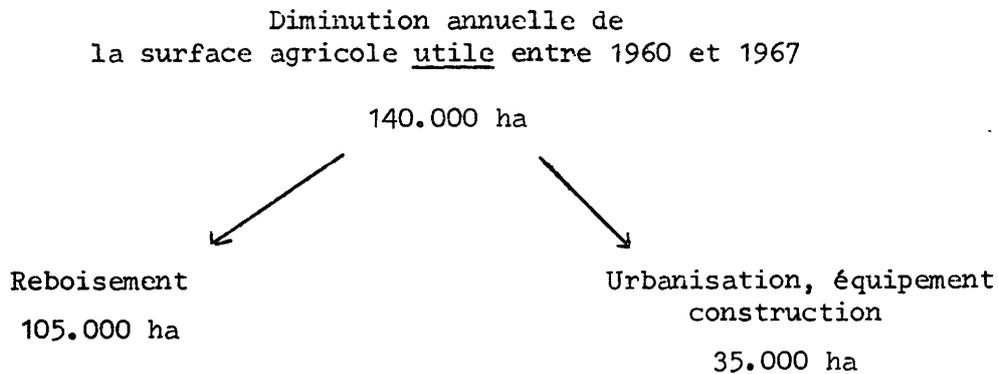
Par hypothèse on affecte ces 100.000 ha pour moitié aux bois et forêts et au territoire agricole non cadastré. Le tableau devient alors :

EVOLUTION DE 1960 A 1967			
DIMINUTION (en Ha)		AUGMENTATION (en Ha)	
Surface agricole utile	- 1.000.000	Bois et forêts	+ 1.350.000
Territoire agricole non exploité	- 600.000	Territoire agricole non exploité	+ 250.000
T O T A L	- 1.600.000	T O T A L	+ 1.600.000

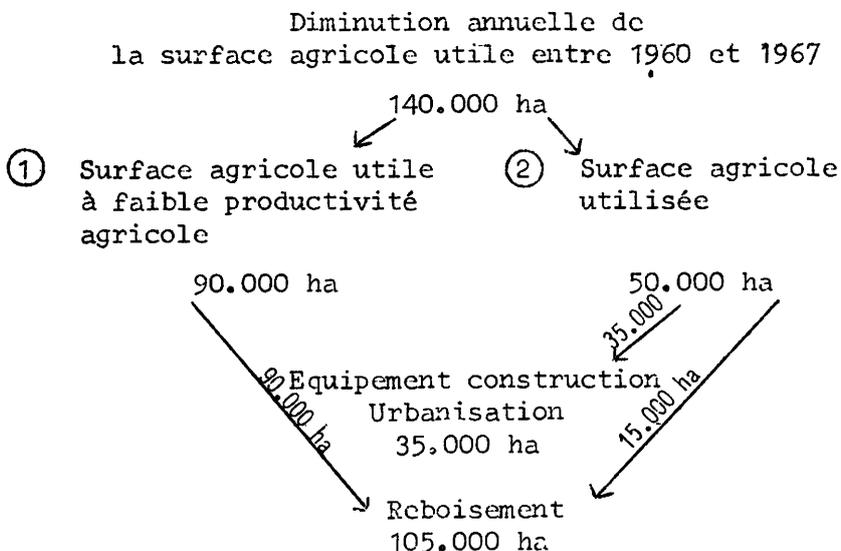
On admettra :

- que l'augmentation du territoire non agricole cadastré s'est effectué uniquement au dépend de la surface agricole utile (cette augmentation correspond aux emprises urbaines et d'équipement sur le sol agricole).
- que la totalité du territoire agricole non exploité a été affectée à la forêt.

On peut alors établir le schéma suivant illustrant l'affectation de la surface agricole utile perdue annuellement par l'agriculture entre 1960 et 1967 :



Nous avons vu précédemment que la surface agricole utilisée diminuait au rythme annuel de 50.000 ha par an. On peut admettre que la totalité des sols agricoles destinés à l'urbanisation est prélevée sur la surface agricole utilisée. On arrive alors au schéma suivant :



TYPE D'EMPRISE SUR LE SOL AGRICOLE	MODE DE MISE A DISPOSITION DU SOL	COMPATIBILITE AVEC UNE PRODUCTION AGRICOLE
1) <u>Construction de logements</u> d'habitation individuels ou collectifs p le secteur privé ou les collectivités publiques.	<u>Par acquisition</u> amiable et parfois expropriation.	<u>Incompatibilité</u> (Suppression de toute production agricole sauf peut-être des jardins familiaux)
2) <u>Equipements d'infrastructure</u> portant sur les voies de communication (routes, autoroutes, aéroports, voies ferrées, canaux de navigation).	<u>Par acquisition</u> amiable et parfois expropriation. (La menace d'expropriation est toujours présente même en cas d'achat amiable).	<u>Incompatibilité</u>
3) <u>Industrialisation</u> (Création de zones industrielles, implantation d'usines, emprises de l'E.D.F., du Gaz de France)	<u>Par acquisition</u> amiable et parfois expropriation, peut être aussi par location à long terme (bail de 99 ans par exemple)	<u>Incompatibilité</u>
4) <u>Tourisme. Organisation de loisirs, sports.</u> (Terrains de camping, villages de vacances, aménagements de plans d'eaux, terrain de sport).	<u>Par acquisition</u> amiable. Les locations doivent être assez rares.	<u>En général incompatibilité</u>
5) <u>Loisirs, détente.</u> Parcs nationaux ou régionaux. Parcs destinés aux promenades autour des villes. Domaines de résidence secondaire.	Par détermination de la loi sans qu'il y ait obligatoirement appropriation ou location. Dans le cas de résidences secondaires essentiellement par acquisition.	<u>En général compatibilité</u> sur une partie importante des surfaces concernées.

LOCALISATION DANS L'ESPACE DES EMPRISES	BENEFICIAIRES DE LA DISPOSITION DU SOL	ESTIMATION ET PREVISION DES BESOINS NECESSAIRES ANNUELLEMENT D'ICI 1980
Périphérie des villes et à proximité d'axes de communication.	<ul style="list-style-type: none"> . Particuliers achetant . Sociétés de gestions immobilières louant des logements . Collectivités publiques louant des logements 	<p style="text-align: center;">15.000 ha</p> <p style="text-align: center;">(Prévision du 6ème Plan)</p>
A proximité des axes de communication déjà existant.	<ul style="list-style-type: none"> . Etat . Collectivités publiques . Sociétés d'économie mixte ou ayant un caractère de service public 	<p style="text-align: center;">20.000 ha</p>
Périphérie des villes. A proximité des axes de communication.	<ul style="list-style-type: none"> . Sociétés industrielles . Industriels individuels . Etat et collectivités 	<p style="text-align: center;">10.000 ha</p>
Périphérie des villes. Disséminé dans la campagne. Situé en bord de mer ou à la montagne.	<ul style="list-style-type: none"> . Sociétés commerciales . Etat et collectivités locales. 	<p style="text-align: center;">5.000 ha</p>
<p>Peut englober des régions entières.</p> <p>Les résidences secondaires peuvent être disséminées dans l'espace rural.</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Etat . Collectivités locales . Particuliers dans le cas des résidences secondaire 	<p>10.000 ha au Total. { Non encore estimé. Peut être précisé pour les parcs nationaux ou régionaux. Difficile à estimer en ce qui concerne les résidences secondaires. Cette dernière catégorie n'entrant pas dans un cadre précis de l'aménagement du territoire.</p>

Cette estimation qui repose sur des hypothèses simplificatrices, permet cependant de fixer des ordres de grandeur.

Il faut maintenant essayer de préciser quel sera le rythme des emprises urbaines au cours des prochaines années, ainsi que la diminution de la surface agricole utilisée et plus généralement de la surface agricole utile.

A2 - Prévisions sur l'évolution des emprises urbaines et la diminution de la surface agricole utile et de la surface agricole utilisée entre 1970 et 1980

A 21 - Les emprises urbaines

A 211 - Prévision des besoins

Le tableau précédent résume les prévisions en fonction d'une typologie des besoins non agricoles consommant de l'espace. On a retenu 5 catégories d'utilisation non agricole du sol en fonction de son affectation. Pour chacune sont précisées la qualité du bénéficiaire, la localisation dans l'espace des emprises et leur degré d'incompatibilité avec toute production agricole.

Pour chacun des points du tableau on a estimé l'enveloppe supérieure des surfaces enlevées à l'agriculture chaque année d'ici 1980. Les chiffres indiqués résultent de prévisions élaborées par les divers ministères concernés.

Retenons qu'au maximum 60.000 hectares de terres à bonne productivité agricole seraient arrachés annuellement à l'agriculture d'ici 1980 pour les besoins "d'urbanisation et d'équipement" au sens large.

La différence existant entre ce chiffre et celui observé pour la période 1960 - 1967 (35.000 ha) résulte d'une accentuation très probable de la politique d'urbanisation, d'équipement et d'industrialisation pour les 10 prochaines années.

A 212 - Observations sur les ventes de fonds agricoles à des fins non agricoles

Ces estimations paraissent cohérentes face aux résultats de l'étude du marché des fonds agricoles en 1964 et 1965. L'enquête réalisée auprès des services de l'Enregistrement (un des services du Ministère des Finances) a permis de distinguer les fonds agricoles qui après la vente recevaient une affectation non agricole.

Les résultats de l'enquête figurent dans le tableau ci-dessous.

LE MARCHÉ NON AGRICOLE EN ANNEE MOYENNE (1964 + 1965)
(Fonds de plus de 1 ha seulement) ²

Caractères		Nombre en %	Surface en %	Valeur totale en %	Prix moyen hectare (en F)	Dimension moyenne des mutations (en ha)
Catégories d'achats (acquéreurs)						
1 Secteur public (urbanisme, industrialisation, équipement ...)		32	34	38	26.300	4,6
SECTEUR PRIVE	2 Urbanisme, industrialisation et équipement	22	31	43	32.100	6,3
	3 Taux (a) 13,20 %	46	35	19	1.220	3,4
TOTAL (Base 100)		100 = (8.000 ventes)	100 = (37.000 ha)	100 = (862.000.000F)	23.300	4,6
Dont expropriations		6	7	7	24.300	5,00
a) Les mutations réalisées à ce taux concernent essentiellement l'acquisition de petits domaines de résidence secondaire. La terre y est payée au prix de friche et la valeur des bâtiments représente la quasi-totalité de la somme déclarée à l'enregistrement.						

Seuls les fonds de plus de 1 ha étaient retenus par l'enquête ; or le marché non agricole concerne d'assez nombreux fonds de moins de 1 ha. En tenant compte du dépouillement des notifications reçues par les

S.A.F.E.R. en 1969 nous avons estimé qu'environ 15.000 hectares concernant des fonds de moins de 1 hectare avaient été affectés au marché non agricole. Ainsi en 1964 et en 1965 le marché foncier non agricole aurait totalisé environ 50.000 ha. Rappelons que sur ce marché non agricole la plupart des acquisitions étaient effectuées à l'amiable. Dans de nombreux cas cependant les négociations sont conduites avec, en arrière plan, la menace d'expropriation en cas de désaccord persistant. Cependant, en règle générale, les prix proposés doivent apparaître suffisamment attractifs pour le vendeur car le recours réel à la procédure d'expropriation demeure limité et concerne seulement 7 % des surfaces mises en jeu pour les fonds de plus de 1 ha. Ces caractères du marché non agricole devraient être conservés d'ici 1980.

Le tableau 3 rend compte des résultats obtenus pour le marché non agricole notifié aux S.A.F.E.R. en 1969. Rappelons que de nombreuses ventes à caractère non agricole ne sont pas notifiées. Ce tableau fournit cependant d'assez bonnes indications sur les prix pratiqués.

Dans ce tableau les rubriques 1, 2, 3 et 4 concernent les notifications pour lesquelles le mode d'utilisation de l'immeuble agricole acheté est spécifié, ce qui entraîne pour la S.A.F.E.R. l'impossibilité d'utiliser son droit de préemption. Pour les rubriques 5; 6 et 7 c'est la S.A.F.E.R. elle-même qui indique l'utilisation future du fonds en fonction de sa connaissance du marché local ou des conditions concrètes de la vente (la notification ne comportait aucune mention spéciale).

Dans de nombreux cas les fonds classés dans ces deux dernières rubriques (6 et 7) conservent pour partie une utilisation agricole. Il s'agit très souvent d'achats de petites propriétés à titre de résidence secondaire. Une partie des terres ainsi acquises est louée à des agriculteurs voisins.

La comparaison des prix de 1969 avec ceux de 1964 et 1965 est rendue très difficile, du fait que les lignes des tableaux correspondants ne sont pas définies de la même façon. On peut à la rigueur rapprocher les rubriques 1 et 2 du tableau relatif à 1964 + 1965 des rubriques 2 et 3 du tableau relatif à l'année 1969. On observe dans les deux cas une très nette augmentation des prix pratiqués.

A 22 - Diminution "spontanée" de la surface agricole
utile et utilisée entre 1970 et 1980

Nous avons prévu qu'une politique plus accentuée d'urbanisation et d'équipement provoquerait l'accroissement des emprises correspondantes sur les terres agricoles.

De même on peut admettre que sous l'influence du progrès des techniques de production en agriculture l'abandon de terres à productivité marginale sera accélérée entre 1970 et 1980.

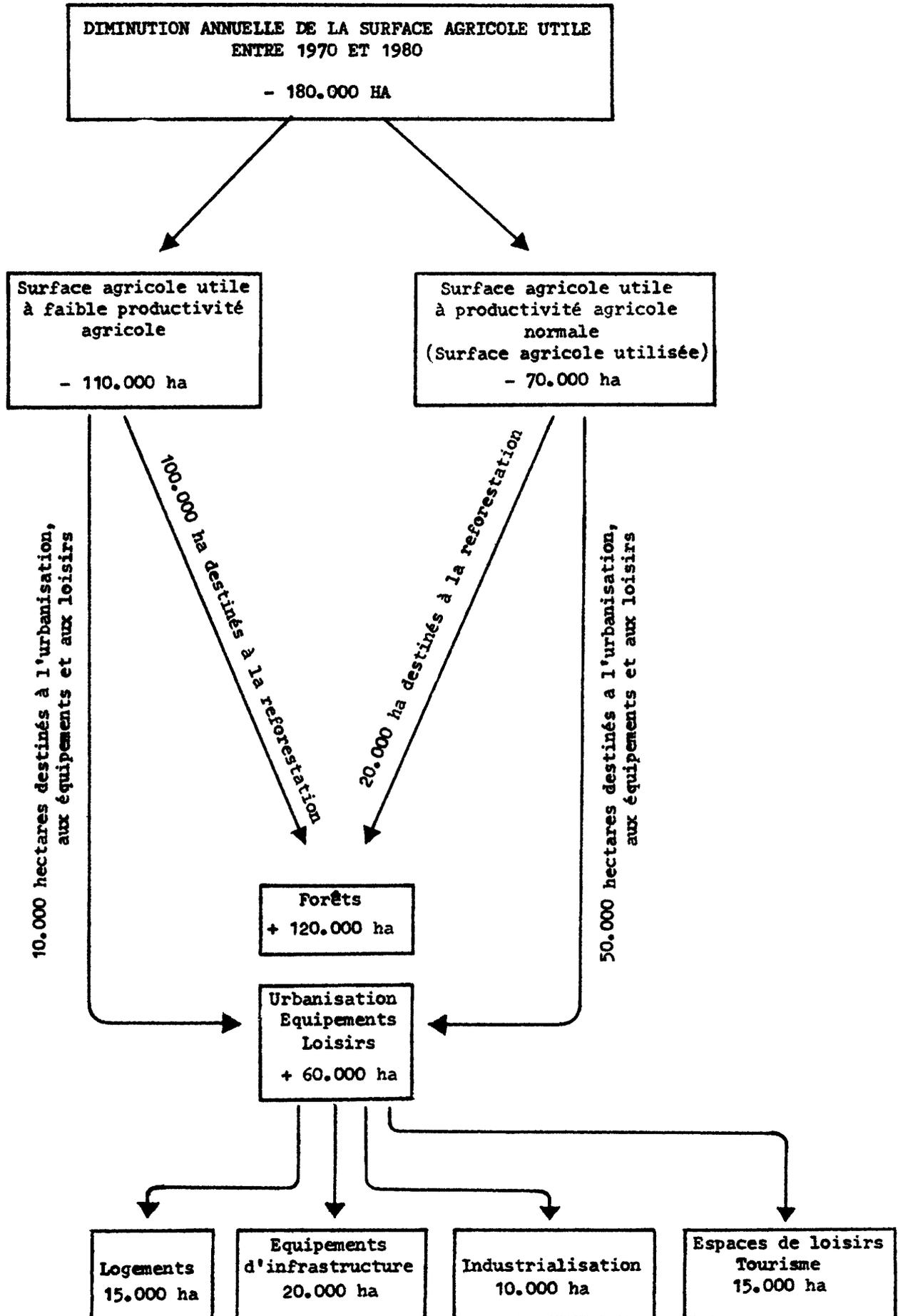
Entre 1960 et 1967, 140.000 ha de surface agricole utile étaient abandonnés chaque année (90.000 ha à faible productivité ; 50.000 ha à productivité normale).

Pour la période de 1970 à 1980 la surface agricole utile devrait diminuer au rythme annuel de 180.000 ha (110.000 ha à faible productivité ; 70.000 ha à productivité normale faisant partie de la surface agricole utilisée).

Rappelons que les besoins d'espace nécessaires à l'industrialisation, à l'équipement et aux loisirs sont satisfaits en grande partie au moyen de terres ayant de bonnes potentialités agricoles, donc faisant partie de la superficie agricole utilisée.

C O N C L U S I O N

Les chiffres relatifs à la diminution spontanée des surfaces agricoles, entre 1970 et 1980, ainsi que l'affectation des surfaces libérées, à la forêt ou à l'urbanisation, sont résumés dans le schéma suivant. Les chiffres qui sont indiqués doivent être considérés comme des ordres de grandeurs.



La diminution de la surface cultivée n'entraînera pas une limitation conséquente du volume de la production agricole.

La diminution des surfaces cultivées demeure et demeurera faible par rapport à celle de la main-d'oeuvre active agricole. Ainsi, en l'absence de nouvelles interventions la plupart des terres abandonnées par les exploitants sont reprises par les agriculteurs voisins, par achat ou par location. Dans le contexte économique actuel de l'agriculture, prix des produits agricoles, accès au crédit, investissements déjà consentis en matériel, bâtiment et cheptel, progrès technique constant, productivité de la main-d'oeuvre croissante, difficultés de reclassement hors de l'agriculture, les exploitants ressentent fortement la nécessité d'accroître les surfaces qu'ils exploitent. Ce besoin de terres constitue l'un des aspects essentiels du marché foncier des ventes et des locations.

B - LE MARCHE FONCIER AGRICOLE A TITRE ONEREUX (VENTES) ⁽¹⁾
SON EVOLUTION RECENTE

Il s'agit ici de reprendre au plan global les observations utiles à l'objet de l'étude et de préciser quelques points qui n'ont pas été développés dans l'analyse du marché foncier agricole en 1968.(2)

Les principaux aspects du marché foncier ont été présentés dans les tableaux et les cartes en annexe dans le rapport précédent.

Les résultats avancés dans ce dernier sont ici actualisés et complétés au vu de ceux obtenus en 1969.

B1 - Les caractères essentiels de l'offre et de la demande de terre pour un usage agricole

B 11 - Les données globales

En 1968, le marché foncier agricole pour l'ensemble des départements métropolitains s'élevait à 640.000 hectares. La valeur totale de ces fonds atteignait quatre milliards cent soixante millions de francs ou encore 832 millions d'unités de compte. Leur prix moyen à l'hectare ressort à 6.500 F (130 U.C.). En 1969 on note une légère augmentation des surfaces offertes (+ 30.000 hectares, soit 4 % en valeur relative). Les prix ont évolué de façon beaucoup plus sensible. En passant de 6.500 F/ha à 7.100 F/ha, le prix moyen des fonds connaît une hausse de 10 % environ. (Cf tableau 4).

- (1) Le marché foncier agricole est constitué des fonds qui après la vente conservent leur utilisation agricole ; le marché non agricole regroupant ceux qui reçoivent une affectation non agricole après la vente.
- (2) Etude réalisée par la Société Centrale d'Aménagement Foncier Rural et communiquée précédemment à l'ordonnateur.

En 1968 les achats réalisés par les agriculteurs (1) sur le marché totalisaient 450.000 hectares pour 2,84 milliards de francs avec un prix moyen hectare de 6.300 F.

En 1969, les agriculteurs sont aussi les principaux acquéreurs avec 70 % du total, représentant une valeur de 3,24 milliards de francs. Les prix moyens qu'ils pratiquent ont augmenté dans la même proportion que le prix moyen hectare général. (Cf. tableau 4)

L'importance de ce marché et de la part qui est prise par les agriculteurs est précisée par les comparaisons suivantes :

- Les surfaces mises en vente représentent 2,1 % de la surface utilisée en 1968, 2,2 % en 1969.

- Les surfaces acquises par les agriculteurs représentent 1,49 % de la surface agricole utilisée en 1968, 1,56 % en 1969.

- La valeur totale des surfaces offertes en 1968 correspond à 6,83 % de la production agricole de 1968.

- Les fonds déboursés par les agriculteurs en 1968 représentent environ 6,89 % de la valeur ajoutée par l'agriculture et 9,28 % de son résultat brut d'exploitation en 1968 (2).

- Dans leur ensemble les agriculteurs consacraient en 1968 à peu près les mêmes sommes aux achats fonciers qu'au paiement des fermages et métayages tels qu'ils sont évalués par la Comptabilité Nationale : achats fonciers 2,84 milliards ; fermages 2,87 milliards.

(1) Il s'agit ici du "groupe agriculteurs" qui comprend les exploitants agricoles individuels à plein temps et ceux ayant une activité non agricole annexe, ainsi que les sociétés civiles agricoles.

(2) Pour 1968, en francs courants, la valeur de la production agricole atteignait 60.932 millions ; la valeur ajoutée 41.207 millions et le résultat brut d'exploitation 30.595 millions.

- De même il est intéressant de mettre en regard la somme réservée à ces acquisitions et les dépenses réalisées touchant les facteurs de production autres que la terre :

- Acquisitions d'engrais en 1968	:	4.200 millions de F
- Aliments des animaux (1968)	:	4.898 millions de F
- Salaires payés aux ouvriers agricoles (1968)	:	4.076 millions de F
- Achat de matériel agricole neuf (1968)	:	4.700 millions de F
- Achats fonciers (1968)	:	2.840 millions de F

Ces rapprochements, permettent de situer globalement le marché foncier dans l'activité économique d'ensemble et plus particulièrement dans l'économie de la branche agricole.

Pour en comprendre les mécanismes il faut maintenant examiner la structure de ce marché qui présente de nombreux caractères originaux.

B 12 - La structure du marché foncier

B 121 - La répartition des fonds selon leur importance économique

B 1211 - La superficie

On a évalué pour 1968 et 1969, la répartition des transactions en fonction de leur surface (1). Les résultats consignés dans le tableau 5 sont très significatifs.

- 9 fonds sur 10 environ avaient une surface inférieure à 5 ha, 8 sur 10 moins de 2 ha et 7 sur 10 moins de 1 ha.

(1) On a utilisé la même répartition que celle constatée en 1965 en l'appliquant à la surface totale négociée en 1968 et 1969. Il apparaît en effet, d'après les comparaisons qui ont pu être faites, que cette structure est très stable.

- Les deux tiers des surfaces vendues proviennent de fonds de moins de 20 hectares et la moitié de fonds de moins de 10 hectares.

Les mêmes observations avaient été faites en 1965. On avait trouvé pour l'ensemble des fonds de plus de 1 ha vendus sur le marché agricole que :

- 17 % des transactions concernaient des unités d'exploitations et mettaient en jeu la moitié des surfaces offertes.
- 73 % des transactions concernant des parcelles pour 50 % des surfaces vendues.

Il n'a pas été possible de disposer de ce renseignement pour les années 1968 et 1969. Mais les résultats précédents suffisent à établir le caractère essentiellement parcellaire de ce marché.

De ce fait il ne conduit dans la plupart des cas qu'à des agrandissements marginaux pour les exploitations concernées.

En effet, en admettant que tous les achats contribuent à agrandir une exploitation agricole, soit par location lorsque l'acheteur n'est pas agriculteur ou par accession à la propriété dans le cas contraire, il apparaît que :

- sur les 1.600.000 exploitations environ existant en France en 1969, seulement 213.000, soit 1,3 % pouvaient bénéficier d'un agrandissement moyen de 4 hectares. Par rapport à la dimension moyenne des exploitations qui est d'environ 19 hectares un tel agrandissement conserve un caractère marginal.

- Remarquons que sur ces 213.000 exploitations, 170.000 soit 8 sur 10 ne pourront s'agrandir que de 2 hectares au maximum.

- seules quelques "rares privilégiées", 22.000 environ, peuvent espérer accroître leur surface de plus de 5 hectares, cependant que les agrandissements de plus de 10 hectares intéresseront au maximum 12.700 exploitations.

Ces réflexions doivent être reprises en tenant compte que tous les achats ne contribuent pas à agrandir les exploitations concernées.

Dans de nombreux cas il arrive qu'un agriculteur achète le fonds qu'il exploitait déjà en tant que fermier ou que l'acquéreur non agriculteur conserve le même fermier exploitant.

Les données contenues dans les notifications ne permettent pas de connaître de façon précise ces éventualités. On peut cependant évaluer la part maximum de ce marché qui contribue à l'agrandissement des exploitations.

En effet les achats des fermiers en place portent sur environ 134.000 hectares et représentent 20 % des surfaces offertes.

Dans certains cas le fonds loué au moment de la vente n'est pas acheté par le fermier en place. Dans la moitié des cas, représentant près de 56.000 hectares le même fermier continue l'exploitation avec un bail consenti par le nouveau propriétaire.

De la même façon un certain nombre de ventes conduisent à la reprise du fonds vendu en l'état comme unité autonome d'exploitation. Nous avons estimé pour 1969 que la surface ainsi concernée représentait la même proportion que celle des exploitations de plus de 50 hectares vendues en 1965, soit environ 110.000 hectares. La possibilité de compter deux fois une exploitation de plus de 50 hectares du fait qu'elle aurait été acquise par le fermier en place est exclue.

Au total le tableau ci-dessous indique quelle est la surface maximum qui par le jeu du marché contribue à l'agrandissement d'exploitations en place. Celle-ci avec 370.000 hectares représente environ 55 % des surfaces mises sur le marché.

1 - Surface totale négociée	670.000
2 - Surface acquise par le fermier en place	134.000
3 - Surface non acquise par le fermier en place qui continue cependant l'exploitation	56.000
4 - Exploitations reprises en tant qu'unités autonomes	110.000
5 - Surface contribuant à la restructuration des exploitations (1) - [(2) + (3) + (4)] = (5)	370.000

Il faut prendre garde que cet agrandissement par accession à la propriété ou par le fermage peut être compensé par l'abandon de terres louées précédemment ou par la vente simultanée de parcelles éloignées et peu commodes à exploiter. Notre estimation ne porte ici que sur une fraction des flux fonciers qui contribuent à la croissance des exploitations agricoles. Nous reviendrons sur ce point ultérieurement à propos des fermages.

B 1212 - La valeur totale

La répartition des transactions en fonction de leur valeur totale présente les mêmes caractères que celle concernant la superficie (cf. tableau 7 ci-après).

- Plus de 4 fonds sur 10 ont une valeur totale inférieure à 5.000 F et près de 6 sur 10 une valeur totale inférieure à 10.000 F.

Par contre l'ensemble des fonds vendus pour moins de 10.000 F ne représente que 5 % de la valeur totale des surfaces offertes.

- 9 fonds sur 10 sont vendus pour une somme inférieure à 100.000 F et représentent 40 % des sommes mises en jeu pour le marché foncier.

- 5 % des fonds seulement ont une valeur totale supérieure à 150.000 F mais ils représentent plus de 45 % de la valeur globale des fonds offerts.

A ce stade de l'analyse, il apparaît que l'offre de terre est constituée essentiellement de fonds de faible importance, tant en ce qui concerne leur surface que leur valeur totale.

B 122 - La répartition des fonds dans l'espace

(Tableau 8)

Les 670.000 hectares mis en vente en 1969 se répartissent entre un très grand nombre de fonds dispersés sur l'ensemble du territoire agricole. Les 9.000 hectares vendus en moyenne dans un département concernent environ 3.000 fonds dispersés dans 300 à 400 communes. Si l'on considère la répartition de l'ensemble des notifications par commune, on constate que :

- pour 4 communes sur 10 aucun fonds n'avait été notifié.
- la moitié des communes concernées par des ventes n'en connaît que deux par an, les trois quarts seulement 5.
- en ne prenant en compte que les biens de plus de 1 hectare, ce sont les deux tiers des communes concernées par des notifications qui ne connaissent que 2 ventes par an et 90 % seulement 5 (cf. tableau 8).

Si l'on considère la répartition des communes concernées par la notification au moins selon le nombre d'hectares notifiés on constate que (cf. tableau 8) :

- Au total pour 4 communes sur 10, moins de 5 hectares sont vendus annuellement ; dans plus de la moitié des communes, moins de 10 hectares sont vendus chaque année.

- Si l'on considère uniquement les fonds de plus de 1 hectare, dans 3 communes sur 10, moins de 5 hectares sont vendus annuellement ; dans près de la moitié des communes, moins de 10 hectares sont vendus chaque année.

De plus si une année donnée il existe plusieurs ventes dans une commune, il se peut qu'il y en ait une seule ou même aucune l'année suivante.

Ainsi, il apparaît que les fonds vendus sont dispersés dans l'espace de telle façon qu'il n'y a pas de régions ou de zones où plus de 6 % des surfaces soient mobilisés chaque année par le marché.

Toute action d'importance sur la structure des exploitations par l'intermédiaire du marché foncier suppose donc une action continue pendant de nombreuses années. Celle-ci ne peut être que progressive, car une action massive et instantanée suppose la constitution d'un stock foncier important entraînant un coût financier élevé.

Ces premiers résultats doivent être complétés par l'analyse de l'offre et de la demande de terre au sens où on l'entend pour une étude de marché classique.

B2 - L'offre et la demande de terre ; les prix pratiqués

B 21 - L'offre de terre

L'offre de terre (vente) présente un caractère passif car elle se réalise surtout à l'occasion de successions, d'héritages, de prise de la retraite. Sur 10 hectares offerts 7 le sont à l'occasion de "liquidations" d'indivision ou par des personnes âgées de plus de 55 ans parmi lesquelles on rencontre bon nombre de veuves. En définitive la part foncière du patrimoine des agents économiques apparaît relativement stable.

Le tableau 9 indique pour 1965, 1968 et 1969 la répartition des surfaces offertes selon la catégorie socio-professionnelle du vendeur. Les résultats correspondants doivent être considérés donnant de simples ordres de grandeur. Ils appellent les remarques suivantes :

- le quart des surfaces est offert à l'occasion de liquidations d'indivision.
- après avoir réparti les surfaces indivises entre les différentes catégories socio-professionnelles de vendeurs, proportionnellement à leurs effectifs il apparaît que :
 - . les agriculteurs actifs ou retraités constituent la principale catégorie d'offreurs en apportant 45 % des surfaces offertes.
 - . on trouve ensuite les non agriculteurs actifs avec 22,5 % et les inactifs non agriculteurs avec près de 19,7 %.
 - . les sociétés industrielles et commerciales ainsi que les diverses administrations participent pour une faible part à l'offre avec 6,1 % des surfaces vendues.

. enfin les ventes réalisées par des étrangers concernent seulement 1,8 % des surfaces.

Cette répartition de l'offre de terre est à rapprocher de celle de la propriété foncière. On admet couramment qu'agriculteurs et non agriculteurs possèdent environ la moitié du territoire agricole exploité. Il est probable que parmi les inactifs soit classé un certain nombre d'anciens agriculteurs ou leurs épouses. Ainsi agriculteurs et non agriculteurs offriraient chacun environ la moitié des surfaces négociées.

L'étude de la résidence des vendeurs montre qu'en 1969 près de 65 % d'entre eux habitent dans le département où est situé le fonds et 36 % dans la même commune que celui-ci (cf. tableau 10). Cette répartition des ventes pourrait traduire celle du patrimoine foncier départemental entre ces divers groupes de résidents. Il s'agit là d'une hypothèse qu'il serait intéressant de vérifier et que l'on peut estimer provisoirement comme vraisemblable. En effet ces proportions observées pour 1964, 1965, 1968 et 1969 conservent le même ordre de grandeur.

Les données statistiques en notre possession ne nous permettent pas d'aller plus avant dans l'étude de l'offre de terre. Nous précisons plus loin dans quelle voie celle-ci devrait être dirigée.

Il est cependant possible dès maintenant d'affirmer que cette offre présente un caractère de grande rigidité, par exemple vis-à-vis d'une hausse du prix des terres. Cette rigidité est normale si l'on admet les hypothèses suivantes touchant le comportement des propriétaires fonciers.

Pour un agriculteur la terre est un facteur de production indispensable à la pérennité de son entreprise. Dans ce cas l'offre à la vente est possible essentiellement lorsque l'agriculteur abandonne progressivement ou totalement son activité agricole, soit qu'il exerce une autre profession ou qu'il réduise son activité en raison de son âge alors qu'il n'a personne pour lui succéder à la tête de son exploitation.

Pour les non agriculteurs il est très vraisemblable que dans un grand nombre de cas subsiste un attachement personnel, souvent d'ordre "sentimental", au bien foncier possédé. Dans ces conditions il est logique de constater que les ventes se réalisent lorsque ces liens sont rompus au moment des successions de génération ou encore sous la pression d'un besoin d'argent impérieux.

En toute logique un bailleur qui tire de son capital foncier un revenu net parfois inférieur à 2 % aurait intérêt à le mettre en vente pour réinvestir les sommes obtenues avec un rapport minimum de 7 à 8 % net. Ce raisonnement basé sur le schéma de "l'homo oeconomicus" ne s'applique pas si le propriétaire estime que son capital foncier est garanti contre la dévaluation et de surcroît se valorise avec la hausse constante du prix des terres enregistrée sur le marché foncier depuis la dernière guerre.

B 22 - La demande de terre

La demande de terre, comme nous l'avons souligné précédemment, provient surtout des agriculteurs : pour 10 hectares mis en vente ils en achètent 7 environ.

Rappelons que le tableau 9 indique la part du marché qui revient à chaque catégorie socio-professionnelle. On peut, sur ce point, faire les remarques suivantes :

- Le tiers environ des acquisitions réalisées par le groupe des agriculteurs est le fait des fermiers en place. Ils consentent alors cet investissement foncier, non pour agrandir leur exploitation, mais pour un motif de liberté d'action et de sécurité en devenant propriétaire des sols qu'ils cultivaient auparavant.

- Les Sociétés Civiles Agricoles et les agriculteurs ayant une activité de complément interviennent de façon modeste sur le marché.

- Parmi les non agriculteurs l'essentiel des achats est le fait de personnes physiques avec 16 % environ. Par contre les personnes morales, sociétés et administrations diverses achètent peu de surfaces (1,9 %). Les acquisitions foncières semblent présenter, à l'heure actuelle, peu d'intérêt pour ces organismes.

- Enfin les acheteurs de nationalité étrangère interviennent sur une très faible part du marché, moins de 1 % des surfaces. Les ventes notifiées aux S.A.F.E.R. indiquaient que 4.032 hectares seulement étaient achetés par des étrangers en 1968 et 3.280 hectares en 1969.

L'étude de la résidence des acheteurs indique que 80 % d'entre eux environ habitent dans le département où est situé le fonds et plus de la moitié (57,2 %) dans la même commune que celui-ci. (Cf tableau 10)

Ainsi la demande est exprimée essentiellement par des personnes résidant à proximité du fonds acheté. C'est le cas lorsqu'il s'agit des agriculteurs mais aussi de la plupart des non agriculteurs. Ces derniers semblent adopter un comportement semblable à celui des agriculteurs.

Comme en règle générale la propriété et les exploitations sont morcelées, il en résulte que très souvent plusieurs acquéreurs sont intéressés par le fonds mis en vente.

De plus de nombreux agriculteurs ressentent la nécessité d'agrandir les surfaces qu'ils cultivent. Il existe donc un phénomène de concurrence important entre candidats acheteurs, notamment entre agriculteurs. En définitive il apparaît que la demande demeure supérieure à l'offre dans la mesure où dans la plupart des régions il existe 2 ou plusieurs candidats acheteurs pour la majorité des fonds offerts sur le marché.

B 23 - Les prix pratiqués et leur évolution récente

La notion courante de prix moyen hectare est en réalité un indice comparable à ceux que l'on construit pour rendre compte du niveau du coût de la vie. En effet le prix moyen hectare est la somme des valeurs de biens extrêmement différents divisée par la surface totale qui est mise

en vente. On peut dire qu'il existe la même disparité entre certains fonds qu'entre un "paquet de cigarettes et une machine à laver la vaisselle".

Cette observation demeure vraie pour un type de fonds défini de façon assez rigoureuse. C'est ainsi que le prix des prairies non bâties ayant une surface de plus de 1 ha et situées dans la petite région agricole normande du Bocage Ornais varient de 7.080 à 17.150 F en fonction de causes que l'information statistique ne permet pas de préciser. Seule une expertise détaillée de chaque bien permettrait de les mieux connaître. Nous ne pouvons bien entendu aller jusque là. Cependant les informations statistiques en notre possession permettent d'identifier différentes catégories de fonds et de transactions. A condition de ne pas oublier que ces prix recouvrent de très importantes disparités il est possible d'affirmer que les prix moyens pratiqués pour les diverses catégories de fonds ou de transactions sont significativement différents.

Le tableau 11 indique la hiérarchie qui s'établit entre elles au plan global.

Deux facteurs interviennent au premier chef pour fixer le niveau global du prix des fonds : la localisation en milieu plus ou moins urbanisé (zone à peuplement industriel et urbain) et la superficie.

- il se produit en zone urbaine une plus value sur la terre agricole due à la possibilité d'une utilisation future qui serait non agricole. Ces espérances, parfois déçues, provoquent l'apparition d'une rente de situation pour le vendeur. Elle se concrétise par un prix plus élevé (en 1969: 9.582 F/ha contre 6.046 F/ha) auquel se soumet d'autant plus volontiers l'acquéreur qu'il espère réaliser une fructueuse "spéculation".

- les fonds de petite taille bénéficient d'une concurrence plus vive entre acheteurs et constituent souvent une mutation dite de convenance. L'acquéreur peut donc consentir un prix unitaire plus important. Les fonds de grande superficie, (les exploitations) intéressent une catégorie d'acheteurs plus restreinte, car il faut disposer de sommes

parfois élevées et l'acquisition doit s'accompagner d'autres investissements en matériel, en cheptel et aussi en main-d'oeuvre. Leur valeur à l'hectare est donc plus faible que pour la catégorie précédente. On retrouve ici les aspects classiques de la théorie marginaliste en économie.

Le prix des fonds occupés, qu'ils soient achetés par le fermier en place ou non, se fixe à un niveau légèrement supérieur à celui des biens libres. Ce résultat ne contredit qu'en apparence le fait d'observation courante qu'un immeuble occupé a souvent une valeur marchande inférieure à celle d'un immeuble libre. En effet il faut observer que les zones de fermage sont parmi celles où les prix sont les plus élevés alors que pour les régions où le faire valoir direct domine, les prix sont relativement bas. Ainsi s'explique ce résultat statistique qui sans plus ample examen rendrait un compte inexact de la réalité. Pour les départements de BRETAGNE, de NORMANDIE, du MAINE, de POITOU-CHARENTES, le prix moyen des fonds libres est supérieur à celui des fonds occupés qu'ils soient achetés ou non par le fermier en place.

A l'inverse, mais pour la même raison, en LANGUEDOC le prix des fonds affermés est plus élevé que celui des biens libres. Dans le premier cas, il s'agit de terres de très bonne qualité, notamment de vignes ; on retrouve beaucoup de landes et de garrigues dans le second.

Cette analyse mériterait d'être approfondie, car il peut arriver que le fermier soit conduit à payer un prix élevé pour conserver, face à la concurrence d'autres acheteurs, un fonds qu'il connaît bien et qu'il a bonifié. Dans le même sens, il faut aussi considérer que son droit de préemption ne peut s'exercer qu'au prix le plus élevé offert au propriétaire par les acheteurs en compétition lorsqu'il en existe.

Les agriculteurs paient les fonds à un prix un peu moins élevé que les non agriculteurs : 6.817 F/ha contre 7.671 F/ha lorsque l'on considère l'ensemble des notifications y compris celles de moins de 1 ha. Sans doute ces derniers s'intéressent-ils de préférence à des fonds pourvus de bâtiments ou de plus petite surface. Il peut aussi arriver que ce prix plus élevé soit le moyen adopté pour écarter un concurrent agriculteur.

Il ne s'agit là que d'hypothèses et l'exemple précédent indique qu'il faut être prudent dans ce genre d'interprétation. Une analyse plus poussée serait ici nécessaire.

Les disparités régionales et départementales ont été illustrées sur les cartogrammes en annexe de la note précédente. En 1969, comme en 1968, l'on observe les prix les plus élevés pour le Nord Ouest de la France et le Bassin Parisien, ainsi que pour le Languedoc, avec "mention spéciale" pour la Normandie qui occupe la première place dans ce groupe. Il s'agit dans la plupart des cas de régions où la structure des exploitations est étroite et en tout cas de régions où le produit brut à l'hectare est relativement élevé.

En ce qui concerne les prix des différentes natures de culture de terre, les résultats pour 1969 figurent dans le tableau 12. Ce tableau amène quelques observations. Il semble peu probable que les prix relevés pour les vergers correspondent à des vergers en pleine production, on doit trouver dans cette catégorie des prés vergers et des vergers comportant des productions en difficulté (golden, pêches, ...).

D'autre part le prix que l'on observe à travers les notifications pour les ventes de parcelles de vigne, correspond à des vignes produisant des vins de consommation courante. En effet les ventes de grands crus sont extrêmement rares et ils se négocient à des prix qui s'apparentent davantage aux prix "d'oeuvres d'art" qu'à ceux de terres agricoles.

Cette description sommaire des disparités enregistrées nous conduit à tenter d'en expliquer les causes. Mais pour que l'étude des facteurs influant sur le marché foncier soit aussi complète que possible il faut considérer brièvement l'évolution récente des prix pratiqués et des quantités offertes.

En ce qui concerne les surfaces offertes, en prenant 1965 comme année de base, il apparaît en 1969 que le marché a augmenté de 120.000 hectares. Mais, si l'on compare les surfaces offertes pour les deux années moyennes $\frac{1964 + 1965}{2}$ et $\frac{1968 + 1969}{2}$, l'augmentation n'est plus que de 50.000 hectares.

Par cette dernière approche, on atténue l'effet des mouvements conjoncturels qui peuvent avoir une assez forte influence pour une année donnée.

On peut donc estimer que depuis 1964, le marché s'est légèrement ouvert avec une augmentation annuelle d'environ 2 %.

Par contre, les prix ont connu une croissance beaucoup plus importante. Le prix moyen hectare passe de 5.200 F en 1965 à 6.500 F en 1968 et 7.100 F en 1969, sa hausse apparente s'élève donc à 36 % en 4 ans. Il faut cependant revaloriser de 5 % les prix enregistrés en 1965, afin de tenir compte des dissimulations à but fiscal qui existaient encore. En définitive, la hausse réelle du prix peut être estimée à 31 % en quatre ans ce qui représente un taux moyen annuel de 7,50 %.

Il est certain que les tendances inflationnistes qui sont de règle depuis de nombreuses années, et en 1969 la dévaluation de plus de 10 % du franc, ont contribué de façon importante à l'augmentation du prix des terres.

Par ailleurs les résultats concernant le premier semestre 1970 indiquent que la hausse des prix se poursuit au même rythme qu'entre 1968 et 1969. Par contre les mesures d'encadrement du crédit semblent avoir gêné la conclusion d'un certain nombre de ventes, puisque les surfaces notifiées ont diminué de 20 % par rapport au premier semestre de l'année 1969.

Ainsi la terre paraît être actuellement considérée en France comme une réserve de valeur permettant de pallier à l'érosion du pouvoir d'achat de la monnaie.

B3 - Les facteurs qui influencent le marché des ventes
de terres

Il s'agit ici de déterminer les causes susceptibles d'expliquer le niveau des quantités de terres offertes et acquises sur le marché ainsi que celui des prix pratiqués.

Pour des raisons de clarté nous nous attacherons d'abord aux causes susceptibles de rendre compte des prix pratiqués en étant bien conscient que ce prix dépend aussi des quantités offertes et demandées.

B 31 - Les prix

B 311 - Les facteurs économiques

Il existe un grand nombre de facteurs contribuant à fixer le prix d'un fonds négocié lors d'une transaction donnée. Certains tiennent à la valeur du sol en tant que facteur de production : composition chimique, structure physique, profondeur, perméabilité, exposition, facilité d'accès, situation par rapport à une agglomération etc ... D'autres dépendent des caractères de la transaction : présence de plusieurs candidats acheteurs, pouvoir de négociation et habileté du vendeur, rôle de l'intermédiaire éventuel etc ...

Dans ces conditions il est normal d'entendre souvent affirmer que les prix pratiqués se déterminaient de façon anarchique, sans aucune règle. Après analyse il apparaît que ce jugement recouvre souvent l'incapacité de l'observateur à connaître l'ensemble des causes expliquant le niveau auquel se fixe le prix d'un fonds vendu.

Les informations statistiques en notre possession permettent, à défaut d'expliquer le prix de chaque fonds, de rendre compte du niveau moyen du prix auquel sont conclues l'ensemble des ventes concernant une région ou une catégorie de fonds donnée. Le prix moyen hectare des fonds vendus dans une région est un indice de valeur qui traduit la façon dont

un "échantillon" du patrimoine foncier agricole régional a été apprécié par le jeu du marché. On peut, par exemple, rapprocher ce prix du niveau global de la production agricole ramenée à l'hectare, car en toute logique ces deux indices doivent être liés de la même façon que le prix d'un fonds donné est lié aux potentialités productives qu'il possède.

Pour l'année 1969 nous avons tenté d'expliquer la valeur moyenne des fonds notifiés de plus de 1 ha par une méthode d'analyse "multivariée". Il s'agit d'obtenir une formule "polynomiale" qui donne la valeur du prix en fonction de variables dites explicatives, quelle que soit la formule il subsiste pour chaque observation un écart entre la valeur réelle (P) et la valeur calculée (P'). Les coefficients du polynôme sont calculés de façon à rendre minimum la valeur quadratique moyenne de cet écart (écart type résiduel ; $\sum_i (P_i - P'_i)^2$). La variance expliquée est la différence entre la variance totale des valeurs réelles et la variance résiduelle.

On maximise la variance expliquée. Le rapport de la variance expliquée à la variance totale est égal au carré du coefficient de corrélation entre valeurs réelles et valeurs calculées.

A titre d'exemple nous donnons ici la formule à 3 termes qui contient les 3 variables explicatives les plus significatives pour les 74 départements pris en compte en 1969.

$$P' = 567,60 + 11,32 x_1 + 43,37 x_2 + 55,91 x_3$$

- x_1 = Montant des encours des prêts à court terme accordés par le Crédit Agricole en 1968 exprimé en centaines de francs par hectare de surface agricole utilisée (1).
- x_2 = Nombre de bovins pour 100 ha de surface agricole utilisée (1)

(1) Surfaces données par l'enquête Communautaire 1967.

- x_3 = Nombre de logements d'habitation autorisés en 1966 pour 1.000 hectares de surface agricole utilisée (1).
- La variance expliquée représente 64 % de la variance totale.
- Le coefficient de corrélation entre P et P' est égal à 0,80, il y a 95 chances sur 100 pour qu'il soit compris entre 0,696 et 0,867 (2).

La variable x_1 est un bon indicateur du niveau de la production agricole ; x_3 est un bon indicateur du niveau de l'activité économique générale et du degré d'urbanisation des départements considérés. La variable x_2 est plus difficile à interpréter. Elle donne une indication sur le niveau de productivité agricole, mais aussi certainement sur l'étroitesse des structures foncières d'exploitation. Ces trois variables à elles seules ne suffisent pas à expliquer la totalité des différences observées entre les prix moyens départementaux en 1969. Cependant elles en expliquent de façon significative une partie importante (3). Il est très vraisemblable que ces variables ont un effet dans le temps et que si la valeur de la production et le degré d'urbanisation augmentent, la valeur donnée aux terres agricoles par le marché augmentera elle aussi. On pourra donc, moyennant certaines hypothèses, utiliser une telle formule pour prévoir les évolutions.

On donne dans le tableau 13 la valeur des coefficients de corrélation entre le prix moyen hectare départemental en 1969 et un certain nombre de variables explicatives utilisées, mesurées dans les 74 départements concernés.

(1) Surfaces données par l'enquête Communautaire 1967.

(2) $Z = \text{Argth } r$ obéit à une loi normale de $\sqrt{Z} = \frac{1}{\sqrt{N-3}} = \frac{1}{\sqrt{71-3}} = 0,119$

(3) Un test de Snedecor est effectué pour chaque variable de la formule. Il permet de mesurer la probabilité pour que le terme en question n'ait aucune influence sur le prix en dépit des apparences qui peuvent être dues au hasard et à la taille réduite de l'échantillon. Le nombre F calculé pour chaque variable suit une loi de Fischer-Snedecor a1 et n-3 degré de liberté. On obtient les valeurs suivantes : $Fx_1 = 70,76$; $Fx_2 = 48,88$; $Fx_3 = 31,90$. Rappelons que pour $Fx = 10$ il n'y a plus qu'une chance sur 1.000 pour que la variable n'ait aucune influence. Chacun des 3 termes est donc très significatif.

A ce stade de l'analyse on peut admettre que :

- le prix moyen des fonds apprécié pour un département par le jeu du marché demeure lié à la valeur de la production qu'ils peuvent supporter compte tenu des techniques couramment utilisées dans la région où ils sont situés. Il est aussi tributaire du degré d'urbanisation et du niveau de la prospérité économique générale observés dans ce département.

Dans le cadre du marché départemental cette valeur peut subir des fluctuations plus ou moins importantes en raison de l'état de concurrence qui règne sur le marché local ou régional, en raison aussi de sa dimension et de sa localisation en milieu urbanisé (Z.P.I.U.) ou en milieu plus spécifiquement rural -hors Z.P.I.U.).

Rappelons que nous avons déterminé précédemment que ce prix pouvait aussi dépendre du fait qu'il soit libre à la vente ou cultivé par un fermier ayant un droit de préemption. Toutes choses égales par ailleurs le prix des fonds offerts en adjudication est supérieur à celui des fonds vendus à l'amiable.

Ces causes qui expliquent les disparités observées entre régions pour une même année devraient aussi influencer l'évolution des prix dans le temps.

- Sous l'influence du progrès technique les rendements à l'hectare s'accroissent. De la même façon en francs courants, sans tenir compte de la dépréciation du pouvoir d'achat de la monnaie, les prix des produits agricoles augmentent. La productivité marginale en valeur de l'hectare de terre évolue sous l'effet de ces deux causes.

Par ailleurs comme la plupart des exploitations agricoles produisent avec un coût décroissant (économies d'échelles), une augmentation marginale de leur superficie (4ha en moyenne) leur apporte un gain net d'autant plus important qu'elles disposent d'un capital d'exploitation, matériel et cheptel abondant et que la main-d'oeuvre disponible, en partie inemployée est coûteuse.

Les comptes de l'agriculture pour 1968 montrent qu'à la limite un agrandissement de 1 hectare provoquera une augmentation de la valeur produite de 2.000 F sans entraîner d'investissement supplémentaire en matériel, cheptel ou bâtiments et sans qu'il soit nécessaire d'accroître la main-d'oeuvre utilisée. Cet hectare de terre rapportera donc une somme égale à la différence entre son produit brut et les frais variables de production, soit environ 1.300 F. Son acquisition supposée réalisée intégralement par un emprunt de 6.500 F à 8 % d'intérêt amorti sur 10 ans nécessiterait le paiement d'une annuité constante de 969 F. Comme les conditions de crédit sont en réalité plus avantageuses et qu'en plus du gain immédiat la croissance et la pérennité de l'exploitation sont assurées, l'agriculteur a tout intérêt à acquérir cet hectare de terre au prix indiqué. Il s'agit là d'un simple exemple.

Comme la plupart des acquisitions ont un caractère marginal, il suffit à montrer que des possibilités de hausses existent encore même en l'absence de toute diminution du pouvoir d'achat de la monnaie.

Il est en effet indispensable de tenir compte de cet aspect pour apprécier la hausse des prix en francs courants. La dépréciation de la valeur de la monnaie est une des causes fondamentales du mouvement des prix des terres agricoles. Les réactions du marché montrent sans équivoque que la plupart des agents économiques agriculteurs ou non, considèrent actuellement la terre comme une réserve de valeur. Acheteurs et vendeurs tiennent compte du taux d'inflation dans leurs négociations, ce qui conduit à une poussée sur les prix diffusée au niveau de l'ensemble des transactions.

C'est ainsi qu'entre 1965 et 1968 tout se passe comme si la hausse annuelle de la valeur des terres agricoles (1,065) égalait sensiblement le produit du taux de l'érosion de la monnaie (1,040) par celui de l'accroissement de la production agricole en francs constants (1,024). En effet : $1,065 = 1,040 \times 1,024$. Il ne faut pas rechercher là toute l'explication du mécanisme de la hausse du prix des terres. Ce rapprochement est tout de même significatif et confirme en quelque sorte que les assertions précédentes méritent d'être approfondies.

Par ailleurs il semble exister une accélération de la hausse depuis le mois de Mai 1968. En 1969 les menaces de dévaluation et sa réalisation semblent être les principales causes de la hausse de 10 % du prix de la terre enregistrée par rapport à 1968. Rappelons que les résultats obtenus pour le premier semestre 1970 montrent que la hausse des prix se poursuit au même rythme.

B 312 - La législation et la fiscalité

Jusqu'ici les considérations économiques ont été les seules retenues. Les dispositions législatives tendant à réglementer les ventes de terres sont conçues de façon à respecter les règles du jeu libéral du marché. Aussi leur influence est-elle actuellement limitée par rapport à celle des facteurs économiques observée précédemment. Nous rangerons parmi elles les mesures fiscales.

. Le droit de préemption du preneur en place a été institué par le statut du fermage. Il donne le droit au fermier de se substituer à l'acheteur éventuel trouvé par son propriétaire, à condition de payer le prix convenu. Il en résulte, comme nous l'avons déjà signalé que le prix des fonds achetés par le fermier en place est inférieur à celui des fonds libres à la vente. Cependant les achats réalisés par le fermier demeurent en grande partie soumis aux lois du marché.

. Les S.A.F.E.R. ont aussi reçu un droit de préemption qui leur permet, sous certaines conditions, de se substituer à l'acheteur trouvé par le vendeur. Jusqu'ici elles ont utilisé ce droit de façon fort modeste. (En 1969 seulement 17 % des surfaces qu'elles achetaient sur le marché avaient été préemptées).

Là aussi le libre jeu du marché est respecté. L'action des S.A.F.E.R. s'est cependant traduite par la disparition des dissimulations de prix pour raisons fiscales. Elle s'accompagne d'une "moralisation" du marché.

. Les impôts fonciers ont un rôle négligeable sur le marché foncier des ventes. Tout au plus peut-on noter que le revenu cadastral est parfois pris en considération comme un élément de négociation du prix.

En 1967 les impôts fonciers (contributions foncières des propriétés non bâties) se sont élevés, pour l'ensemble du territoire métropolitain, à 1.083.815.707 Francs, ce qui représente une charge moyenne par hectare de surface agricole utilisée égale à environ 36 F.

. Les droits perçus à l'occasion des ventes s'élèvent à 14 % de la valeur du fonds transféré. C'est l'acheteur qui en supporte la charge. Il faut y ajouter les honoraires et frais de notaire qui sont aussi supportés par l'acheteur. Ce dernier paie donc en moyenne, sous forme d'impôts et autres frais, 18 % de la somme qui est touchée par le vendeur.

Il s'agit là d'une charge assez lourde qui a pour effet dans certains cas de retarder la décision d'achat et donc de freiner la mobilité foncière. Il en résulte qu'il est assez difficile d'adopter un comportement de pure spéculation sur ce marché.

Rappelons que les S.A.F.E.R. ainsi que les fermiers preneurs en place sont exonérés, en partie, du paiement du droit d'enregistrement (11,20 %). Mais 4,20 % représentant la taxe de publicité foncière et la taxe réservée aux collectivités locales restent à leur charge.

En définitive soulignons que ces mesures ont une faible influence par rapport aux causes économiques examinées précédemment.

B 32 - Les quantités offertes

B 321 - Les facteurs économiques

Nous avons déjà souligné que l'offre de terre présentait une grande rigidité face à la pression de la demande. De même que pour le niveau des prix moyens nous avons essayé de déterminer quelles étaient les causes susceptibles d'expliquer les disparités régionales concernant les quantités de terres agricoles offertes sur le marché. Parmi les causes susceptibles d'expliquer ces disparités et que l'on peut connaître par les

statistiques disponibles il faut citer :

- le pourcentage de diminution de la population active entre : 1936 et 1954 ; 1946 et 1954 ; 1954 et 1962.
- le pourcentage de diminution du nombre d'exploitations agricoles entre 1955 et 1962.
- la dimension moyenne des exploitations exprimant l'effet exercé par des structures de production plus ou moins étroites sur la mise en vente des terres.

Pour rendre compte des différences départementales nous avons mis en oeuvre la même méthode que celle employée pour les prix pratiqués.

La variable à expliquer est l'ouverture du marché (S), c'est-à-dire la surface totale offerte en 1969 pour 10.000 hectares de surface agricole utilisée en 1967.

A titre d'exemple nous donnons une formule à 10 termes pour laquelle la variance expliquée est égale à 57,02 % de la variance totale. (1)

$$S' = 532,22 - 2,28 x_1 - 67,01 x_2 + 16,37 x_3 \\ + 72,49 x_4 + 4,67 x_5 - 5,07 x_6 - 3,47 x_7 - 0,69 x_8$$

x_1 = Nombre de bovins pour 100 ha de surface agricole utilisés en 1967.

x_2 = Nombre d'entreprises de plus de 10 employés pour 100 habitants en 1966.

x_3 = Nombre d'exploitations pour 100 ha de surface agricole utilisée en 1967.

x_4 = Surface en métayage pour 10 ha de surface agricole utilisée en 1967.

(1) Comme pour la formule expliquant le prix il s'agit d'un simple exemple indiquant les possibilités de la méthode. L'étude devrait être poursuivie.

x_5 = Nombre d'indemnités viagères de départ attribuées depuis l'origine pour 100 exploitants âgés de plus de 50 ans en 1967.

x_6 = Nombre de groupements de producteurs en 1968 pour 1.000 exploitations en 1967.

x_7 = Variation en pourcentage du nombre d'exploitations de 20 à 100 ha entre 1963 et 1967 (Base 1963 = 100).

x_8 = Population active agricole en 1967 pour 100 ha de surface agricole utilisée en 1967. (1)

Il y a deux groupes de variables qui interviennent avec un effet inverse.

Le marché est d'autant plus fermé que :

- la densité du cheptel bovin est importante,
- le nombre d'entreprises de plus de 10 salariés est grand,
- la densité de groupements de producteurs agricoles est élevée,
- la densité de population active agricole est forte.

(1) Le coefficient $F(x)$ de Snédécour est égal pour chaque variable à :

$$F_{x_1} = 34,66 ; F_{x_2} = 12,84 ; F_{x_3} = 10,30 ; F_{x_4} = 8,69 ;$$

$$F_{x_5} = 7,74 ; F_{x_6} = 6,79 ; F_{x_7} = 5,06 ; F_{x_8} = 4,96$$

Il y a seulement 5 chances sur 100 pour que un $F(x)$ supérieur à 4 soit dû au hasard.

• Les termes retenus sont donc tous significatifs à ce seuil de probabilité.

Le marché est d'autant plus ouvert que :

- la dimension moyenne des exploitations est faible,
- la surface en métayage est importante,
- le nombre d'I.V.D. attribué est grand
- l'augmentation relative entre 1963 et 1967 du nombre d'exploitations de 20 à 100 ha est forte.

Ces variables sont loin d'expliquer la plus grande partie des différences observées. Elles interviennent cependant de façon significative. Cette analyse mérite d'être reprise et approfondie. Comme pour les prix on pourra, moyennant certaines hypothèses, (1) utiliser une telle formule pour apprécier les évolutions. Cela sera moins facile qu'en matière de prix. Le pouvoir explicatif de la formule ci-dessus qui comprend 8 termes est inférieur à celle relative aux prix qui comprend 3 termes seulement.

Cette difficulté à expliquer les disparités de l'ouverture du marché foncier était prévisible.

On donne dans le tableau 14 la valeur des coefficients de corrélation entre l'ouverture du marché départemental en 1969 et un certain nombre de variables explicatives utilisées mesurées dans les 74 départements concernés.

Il est normal de constater que la diminution du nombre d'exploitations agricoles ou de la population active de ce secteur d'activité n'est pas immédiatement liée à l'offre de terre à titre onéreux. La disparition d'une exploitation libère des terres au profit des agriculteurs voisins, sans pour autant provoquer obligatoirement la vente du patrimoine foncier correspondant. Il en va de même pour l'exode rural. Les héritiers citadins peuvent conserver leur héritage et le donner seulement en location. Un modèle causal de l'offre de terre à la vente devrait tenir compte de la structure de la propriété.

(1) On suppose que les évolutions dans le temps se font selon le même processus que celui qui rend compte des disparités régionales.

Par exemple, nous avons vu qu'une forte partie de l'offre résultait de changements de génération. Il faudrait donc connaître régionalement et pour la France entière la répartition de la propriété entre les différentes catégories socio-professionnelles et de résidence. Dans un second temps il faut estimer les fractions de patrimoine foncier transmises chaque année par voie successorale entre les diverses catégories de propriétaires ainsi définies, enfin, calculer les coefficients à appliquer à chacune de ces fractions pour en obtenir la partie qui est offerte sur le marché. On aurait ainsi construit un modèle permettant d'évaluer la plus grande partie de l'offre de terre à partir de la structure de la propriété, de tables de succession ou de mortalité et de coefficient indiquant la proportion des héritiers adoptant un "comportement vendeur".

Par ailleurs une telle étude pourrait permettre, moyennant une analyse des motivations appropriées, de déterminer une typologie des propriétaires fonciers en fonction de leur attitude vis-à-vis des fonds qu'ils possèdent. Il serait alors possible de prévoir leur comportement face à telle ou telle incitation ayant pour but d'affecter les fonds à un usage déterminé, telles que location à long terme, mise en vente etc ...

B 322 - La législation

Au plan global nous avons déjà signalé une légère augmentation des quantités offertes (50.000 hectares en 3 ans). Cette augmentation doit être due pour partie à l'action des organismes d'intervention sur le marché foncier que sont les S.A.F.E.R. et le F.A.S.A.S.A. par attribution de l'I.V.D.

. De 1965 à 1968 les acquisitions réalisées sur le marché foncier par les S.A.F.E.R. passaient de 49.000 ha à 69.000 ha, accusant une augmentation de plus de 40 %. Le prix de leurs acquisitions connaissait une hausse comparable à celle enregistrée pour l'ensemble du marché, car il passait de 3.700 F/ha à 4.700 F/ha. Si l'on observe que les S.A.F.E.R. ne peuvent intervenir que sur des fonds librement offerts à la vente il apparaît que leur action est essentiellement d'orienter les transactions

de façon à promouvoir la restructuration foncière d'exploitations choisies en fonction des potentialités économiques de croissance et de productivité qu'elles présentent. Pour l'instant elles contribuent de façon relativement modeste à augmenter l'offre de terre à la vente.

. Il en va de même pour l'attribution de l'indemnité viagère de départ (1). Celle-ci, bien que mettant en jeu des surfaces considérables (1.273.000 ha en 1968) a conduit à la mise en vente de 54.000 ha seulement dont 20.000 environ au bénéfice des S.A.F.E.R.. Dans la majorité des cas l'attribution de l'I.V.D. n'a fait qu'accompagner les mouvements naturels de succession "père - fils". Cette affectation aurait lieu de toutes façons car sur 1.273.000 hectares, 950.000 soit près de 75 % revenaient à un membre de la famille. Nous reviendrons sur les transferts en fermage au paragraphe suivant.

. En ce qui concerne les autres mesures législatives il faut signaler l'effet du statut du fermage qui dans certains cas peut inciter le propriétaire à vendre le fonds exploité par son fermier (blocage du loyer).

(1) Rappelons qu'à ce jour les efforts de reconversion des agriculteurs ne pouvant bénéficier de l'I.V.D. sont pratiquement inexistantes.

C - LE MARCHE FONCIER DES TERRES OFFERTES A LOCATION (FERMAGE)

Les statistiques disponibles en ce domaine sont très incomplètes. Notamment il n'existe actuellement aucune information sur :

- les quantités de terres mises en jeu par de nouveaux contrats de bail, ainsi que les superficies recevant de nouveaux locataires.
- le statut socio-professionnel des propriétaires bailleurs.

En ce qui concerne le taux de fermage, les seuls éléments connus en ce domaine étaient constitués par les valeurs locatives moyennes établies par l'Administration des Finances (Service du Cadastre) pour l'année 1961. Ces évaluations avaient pour but de déterminer le revenu cadastral, qui représente 75 % des valeurs locatives, afin d'asseoir les bases de l'impôt foncier (1).

Bien entendu il n'y avait aucune information sur la pratique des "pas de portes".

Pour remédier à ce manque d'information deux études ont été entreprises.

La première est réalisée par les Services Statistiques du Ministère de l'Agriculture et par le C.N.A.S.E.A.. Il s'agit d'une enquête auprès des exploitants de l'échantillon maître des communes. Elle permettra de répondre aux questions ci-dessus sauf peut-être en ce qui concerne la pratique des pas de portes. Les résultats seront disponibles et représentatifs au niveau de la France entière et du département. Ils combleront une importante lacune, mais ils ne seront connus et publiés qu'en fin d'année 1971.

(1) Les tableaux donnant ces évaluations par département et pour chaque groupe de nature de culture ou de propriété étaient fournis dans la note remise précédemment.

La seconde étude utilise la compétence des S.A.F.E.R. pour tout ce qui touche aux problèmes des structures foncières. La méthodologie de cette enquête et les principaux résultats actuellement disponibles sont présentés dans le paragraphe C 2.

Auparavant il a paru nécessaire de décrire brièvement quelle est la répartition du territoire français selon les différents modes de faire valoir.

C1 - Répartition de la superficie agricole utilisée
selon le mode de faire valoir

Les deux sources utilisées sont :

- l'enquête échantillon maître de 1963.
- premiers résultats de l'Enquête Communautaire de 1967.
(Cahiers de statistique agricole n° 156).

Le tableau 15 montre qu'en 1967, 52,1 % de la superficie agricole utilisée sont en faire valoir direct, 45,0 % en fermage et 2,8 % en métayage. Il apparaît d'autre part que l'importance relative du fermage augmente avec la taille des exploitations, mais elle ne dépasse jamais 55 % de la S.A.U.

Si l'on essaie de comparer les chiffres de 1963 à ceux de 1967, une difficulté apparaît due au changement de superficie de référence: surface agricole utile en 1963, surface agricole utilisée en 1967. En effet on ne connaît pas la répartition selon le mode de faire valoir de la superficie constituant la différence entre surface agricole utile et surface agricole utilisée, c'est-à-dire les landes et friches improductives et les sols des bâtiments et cours.

Si l'on suppose que la surface agricole utile et la surface agricole utilisée ont la même structure de faire valoir, on observe une très légère augmentation du faire valoir direct (0,5 %) (1). Cependant cette moyenne masque des variations régionales assez différentes (cf. tableau 16).

C2 - La valeur réelle des fermages pratiqués

L'enquête conduite auprès des différentes S.A.F.E.R. avait pour but de déterminer la valeur réelle des fermages pratiqués. Le questionnaire d'enquête se trouve en annexe de la note précédente. On s'est efforcé de recueillir des informations sur la pratique des pas de portes. Ces renseignements permettent de tester dans quelle mesure les fermages moyens calculés à partir des arrêtés préfectoraux sont représentatifs de la réalité. Rappelons que la valeur des fermages est réglementée. Dans chaque département des arrêtés préfectoraux fixent le montant maximum du fermage que le propriétaire peut demander à l'exploitant fermier. En règle générale ce maximum est exprimé par une quantité d'une ou plusieurs denrées, cependant que le prix de cette denrée est déterminé semestriellement ou annuellement.

En principe ces normes sont établies de façon à ce que la valeur des fermages payés soit voisine en francs constants de ce qu'elle pouvait être en 1939. Il y a donc là une mesure de blocage du loyer de la terre qui ne va pas sans entraîner des tensions entre preneur et bailleur et qui dans certains cas a dû conduire à l'extension de la pratique des pas de portes ou des droits de reprise.

(1) Si l'on considérait que la superficie constituant la différence entre surface agricole utile et surface agricole utilisée est entièrement en faire valoir direct, le faire valoir direct aurait augmenté de 3,4 % ; si l'on considérait que cette superficie est entièrement en fermage, le faire valoir direct aurait régressé de 2,6 %.

D'autre part la valeur du revenu cadastral moyen à l'hectare pour 1962 a été recueillie (Rapport Général sur les Opérations d'Évaluations Foncières des Propriétés non Bâties - 1967), et elle devra être comparée avec la valeur des fermages et la valeur vénale des terres.

Les résultats actuellement disponibles portent sur 150 Petites Régions Agricoles de 27 départements, répartis dans 11 S.A.F.E.R.. L'étude de ces résultats permet d'apporter quelques réponses partielles et succinctes aux questions suivantes :

- Estimations de la valeur réelle des fermages. Comparaison avec la valeur réglementaire. Présence de pas de portes et estimation de leur valeur.

- Estimation de la valeur du produit brut à l'hectare par petite région agricole.

- Niveau de la charge foncière supportée par les agriculteurs fermiers.

- Taux de rémunération du capital foncier des propriétaires bailleurs.

- Liaisons entre la valeur réelle du fermage, la valeur réglementaire correspondante, le produit brut et la valeur vénale des terres.

Le tableau 17 en annexe donne une description statistique synthétique et globale des variables recueillies. Les rapports qui s'établissent entre les valeurs réelles moyennes des fermages, les valeurs moyennes des produits bruts et le prix des terres offertes à la vente apparaissent cohérents. De plus leurs ordres de grandeur correspondent à ceux que l'on s'attendait à trouver à partir des analyses économiques déjà réalisées. Sous réserve d'études critiques plus poussées on peut donc s'appuyer sur les résultats de l'enquête pour répondre aux questions ci-dessus.

C 21 - Estimation de la valeur réelle des fermages ;
comparaison avec la valeur réglementaire.
Présence de pas de portes et estimation de
leur valeur

Le tableau 17 montre que la moyenne de la valeur réelle des fermages pour les régions prises en compte s'élève à :

- 163 F à l'hectare pour les exploitations, ce qui représente environ 3,80 quintaux de blé.
- pour les lots de parcelles de terres labourables on obtient un chiffre sensiblement voisin avec 166 F à l'hectare.
- pour les lots de parcelles de prairies le niveau du fermage est de 15 % supérieur avec 184 F à l'hectare, ce qui représente environ 4,15 quintaux de blé.

Pour chacune de ces régions l'enquête donne une estimation de la valeur maximum des fermages constatée pour un certain nombre de locations de fonds.

Pour les exploitations, les lots de parcelles de terres ou de prairies, ce niveau maximum dépasse d'environ 40 % les moyennes ci-dessus : soit 5,30 quintaux de blé pour les exploitations et les terres, 6,00 quintaux de blé pour les prairies.

La comparaison de la valeur moyenne réelle à la valeur moyenne des fermages fixée par les arrêtés préfectoraux montre qu'il existe des dépassements importants entre prix du marché et normes réglementaires :

- La valeur du fermage réel moyen pour les parcelles de terres est égale à 1,64 fois la valeur réglementaire correspondante.
- Pour les prairies ce coefficient s'élève à 1,44.

- Pour les exploitations entières la valeur du fermage réel moyen est égale à 1,50 fois la valeur moyenne réglementaire calculée au niveau de la petite région agricole.

Ces dépassements ont été constatés dans 90 régions sur les 116 pour lesquelles il existe une réponse à cette question. Ils sont fréquents pour 44 régions et très fréquents dans 26 cas.

Ces dépassements ne sauraient surprendre étant donné que les références réglementaires s'appuient parfois sur des données économiques agricoles datant de 1936. Etant donné que le besoin de terres ressenti par les agriculteurs est confronté à une offre réduite, il faut s'attendre à ce que le marché des terres mises en fermage, tout comme celui des ventes, connaisse des tensions qui se répercutent dans le niveau des prix pratiqués. Dans ces conditions toute tentative de contrôle réglementaire des prix est pour partie battue en brèche.

L'existence de pas de portes a été signalée dans 41 régions sur les 150 régions prises en compte. La valeur moyenne des pas de portes pour 30 régions où elle a été estimée s'élève à 2.524 F à l'hectare ; elle représente 16,5 fois la moyenne de la valeur du fermage réel moyen des exploitations de ces régions.

C 22 - Estimation de la valeur du produit brut
à l'hectare par Petite Région Agricole

Le tableau 17 montre que la moyenne de la valeur estimée du produit brut à l'hectare pour les régions prises en compte s'élève à :

- 1.514 F à l'hectare pour les exploitations.
- 1.390 F à l'hectare pour les lots de parcelles de terres labourables.
- 1.252 F à l'hectare pour les lots de parcelles de prairies.

Les différences constatées entre ces trois valeurs reflètent le fait qu'une partie du produit des exploitations provient de cultures intensives sur de faibles surfaces ou de productions sans sol ; le produit brut pour les exploitations est donc supérieur à celui des lots de terres et de prés. Par ailleurs le produit brut des terres est plus élevé que celui des prairies car pour les régions à potentialité agricole relativement faible les terres constituent la catégorie de sol la plus fertile.

C 23 - Niveau de la charge foncière supportée
par les agriculteurs fermiers

Pour apprécier la charge supportée par l'agriculteur fermier on a effectué le rapport du fermage réel payé au propriétaire à la valeur estimée du produit brut obtenu. Ces divers rapports figurent dans le tableau 18 qui est construit de la même façon que le tableau 17.

La moyenne de la valeur de ce rapport s'élève à :

- 11,6 % pour le fermage réel moyen des exploitations.
- 12,1 % pour celui des lots de parcelles de terres.
- 15,6 % pour celui des lots de parcelles de prairies.

On note la valeur plus élevée pour les locations de lots de parcelles notamment dans le cas des prairies. L'examen des coefficients de variation indique une dispersion plus grande pour ces dernières ; l'homogénéité est la plus forte pour les terres labourables.

On peut essayer d'apprécier l'avantage relatif de locations et de l'achat de terres. On admettra que les agriculteurs financent leurs acquisitions avec un premier emprunt à 4,50 % d'intérêt pour 60 % de la valeur totale du fonds et avec un second emprunt à 7 % d'intérêt pour les 40 % restant. On retient les deux hypothèses suivantes quant à la durée du prêt :

- amortissement par annuité constante en 15 ans,
- amortissement par annuité constante en 20 ans.

Dans l'hypothèse 15 ans, un emprunt de 1 F entraîne le versement de 0,0998 F par an ; pour 20 ans cette somme s'élève à 0,0839 F.

La valeur moyenne de l'hectare acheté par les agriculteurs s'élève à 6.154 F. Selon les hypothèses précédentes l'agriculteur devra rembourser 614 F par an pendant 15 ans ou 516 F pendant 20 ans. Le fermage correspondant s'élèverait à environ 170 F. Le fermage apparaît nettement plus avantageux sur le plan financier pour l'agriculteur. Cet avantage est tributaire des hypothèses retenues et notamment du fait qu'aucun autofinancement par l'épargne personnelle de l'agriculteur n'a été prévu.

Par ailleurs dans le cas de l'achat, les sommes sont versées pendant une période limitée et il y a constitution d'un capital foncier ; dans le cas du fermage les sommes sont versées à vie et sans entraîner constitution d'un capital. Enfin, en achetant, l'agriculteur assure la sécurité et la stabilité de son exploitation ; en louant, il est tributaire d'une reprise possible ou d'une mise en vente.

Par la suite il sera intéressant de réaliser cette comparaison pour chaque région agricole et de les classer en plusieurs groupes en fonction de l'intérêt que représente sur le plan financier l'accession au fermage par rapport à l'accession à la propriété.

C 24 - Taux de rémunération du capital foncier
des propriétaires bailleurs

Pour apprécier le taux de rémunération du capital foncier du propriétaire bailleur on a effectué le rapport du fermage réel payé au propriétaire au prix moyen hectare des fonds vendus. Ces divers rapports figurent dans le tableau 18.

La moyenne de la valeur de ce rapport s'élève à :

- 3,00 % environ pour le fermage réel moyen des exploitations.
- 3,50 % pour le fermage réel moyen des lots de parcelles de terres.

- 3,60 % pour le fermage réel moyen des lots de parcelles de prairies.

Pour chaque région le même calcul a été effectué en considérant le fermage réel maximum. On obtient alors 4,45 % pour les exploitations ; 5,15 % pour les lots de terres labourables ; 5,70 % pour les lots de prairies.

Il était couramment admis que le fermage rémunérait la valeur du capital par un taux d'intérêt brut d'environ 2 %. Il semblerait que ce taux soit nettement sous estimé.

C 25 - Liaisons entre la valeur réelle du fermage,
le produit brut et la valeur vénale des terres

Afin d'apprécier ces liaisons, les coefficients de corrélation linéaire correspondants ont été calculés.

Le fermage réel est lié pour une bonne part à la valeur du produit brut et cela de façon significative. Les coefficients obtenus sont en effet les suivants :

- fermage moyen réel des exploitations et produit brut/ha des exploitations = 0,535
- fermage moyen réel pour les terres et produit brut/ha des terres = 0,507.

Mais le marché du fermage demeure en partie soumis aux contraintes légales et la valeur du fermage réel a suivi avec retard, dans certaines régions, l'évolution du produit brut. Il s'y ajoute le fait que d'autres facteurs que la valeur produite à l'hectare influencent le prix du fermage. On peut citer sans grand risque d'erreur, le degré de concurrence qui règne sur le marché qui doit être essentiellement déterminé par la densité de population agricole. Il faudrait aussi tenir compte de la présence et de la valeur des pas de portes.

De même la liaison linéaire qui existe entre le niveau du fermage réel et celui du prix moyen hectare des fonds vendus est relativement élevée et significative (coefficient de l'ordre de 0,6).

Comme dans le cas précédent d'autres facteurs que la valeur vénale du capital foncier interviennent certainement pour fixer le niveau du taux de fermage.

On peut citer le niveau du produit brut, les rapports de force entre bailleurs et preneurs, . . l'impact des acheteurs non agriculteurs sur le marché foncier, l'importance du marché foncier non agricole dans la région.

Les mêmes remarques peuvent être faites pour la relation entre prix moyen/ha et produit brut.

Par ailleurs, sur le plan des méthodes, il faut observer qu'une liaison relativement faible devient de plus en plus significative avec l'augmentation du nombre d'observations. Un coefficient de corrélation de 0,3 établi à partir de 300 individus est plus significatif qu'un coefficient de 0,60 établi à partir de 30 cas. Toutes choses égales par ailleurs on pourra prévoir avec certitude la valeur prise par une variable si l'on connaît les variations de la valeur de la seconde.

Soulignons que pour être complètes, ces analyses devraient prendre en compte certains éléments qualitatifs caractérisant l'état du marché des fermages (concurrence existant pour les locations, existence de pas de portes, etc...).

D - LES RELATIONS QUI EXISTENT ENTRE LE MARCHÉ DES TERRES A LA VENTE ET
CELUI DES FERMAGES

On peut avancer que l'offre globale de terre pour agrandir et restructurer les exploitations est insuffisante à satisfaire la demande qui en est faite par les agriculteurs.

Cette demande s'exprime à la fois sur le marché des ventes et sur celui des fermages. Comme pour le prix des terres en vente, on observe une tendance à la hausse du fermage des terres louées. Cette hausse contenue par la réglementation du statut du fermage et celle des arrêtés préfectoraux se manifeste par l'alignement progressif des taux sur la plus forte valeur prévue dans les arrêtés. Par ailleurs, nous avons constaté que les dépassements des tarifs réglementaires étaient importants et fréquents.

Cette hausse s'exprime surtout au niveau des locations verbales et des locations de parcelles qui du fait de leur dimension ne sont pas soumises au statut du fermage.

Cette tendance à la hausse sur le marché des terres à la vente et en fermage exprime bien la tension qui existe entre une demande rigide satisfaite en partie seulement par une offre inélastique.

D1 - Les relations entre les surfaces totales mobilisées par ces marchés.

L'agrandissement des exploitations est assuré à partir des flux de terres qui s'établissent sur les 3 marchés suivants :

- "Successions et donations" ; transferts de terre en propriété à titre gratuit
- "Ventes" ; transferts en propriété à titre onéreux
- "Fermage" ; transferts du droit d'exploiter le sol sans transfert de propriété.

On peut essayer de chiffrer l'importance des quantités mises en jeu par chacun d'eux et de dégager les relations quantitatives de "type comptable" qu'ils peuvent entretenir.

Pour cela nous utiliserons le schéma ci-après.

Pour chacun des "trois marchés" on s'est efforcé d'estimer les surfaces qui étaient disponibles pour l'agrandissement des exploitations. Ces surfaces constituent des soldes nets après que tous les mouvements "d'échanges" aient été "compensés sur chaque marché".

En parcourant le schéma du haut vers le bas on trouve :

- Les surfaces mises en jeu par les successions et donations.
- Les surfaces ayant servi à l'agrandissement des exploitations après compensation de tous les mouvements dus aux héritages, aux ventes et aux fermages (Agrandissements nets).
- L'évaluation des surfaces transmises par le marché des ventes et des fermages.

Les différentes flèches reliant chacun des marchés entre eux indiquent les flux fonciers qui peuvent se diriger de l'un d'entre eux vers les autres. Par exemple, l'ouverture de successions peut dans certains cas donner lieu à la mise en vente des terres héritées. C'est le cas pour la catégorie de ventes correspondant aux liquidations d'indivision. Par ailleurs, les acquisitions de fonds libres réalisées par un non-agriculteur entraînant une offre ultérieure sur le marché des fermages.

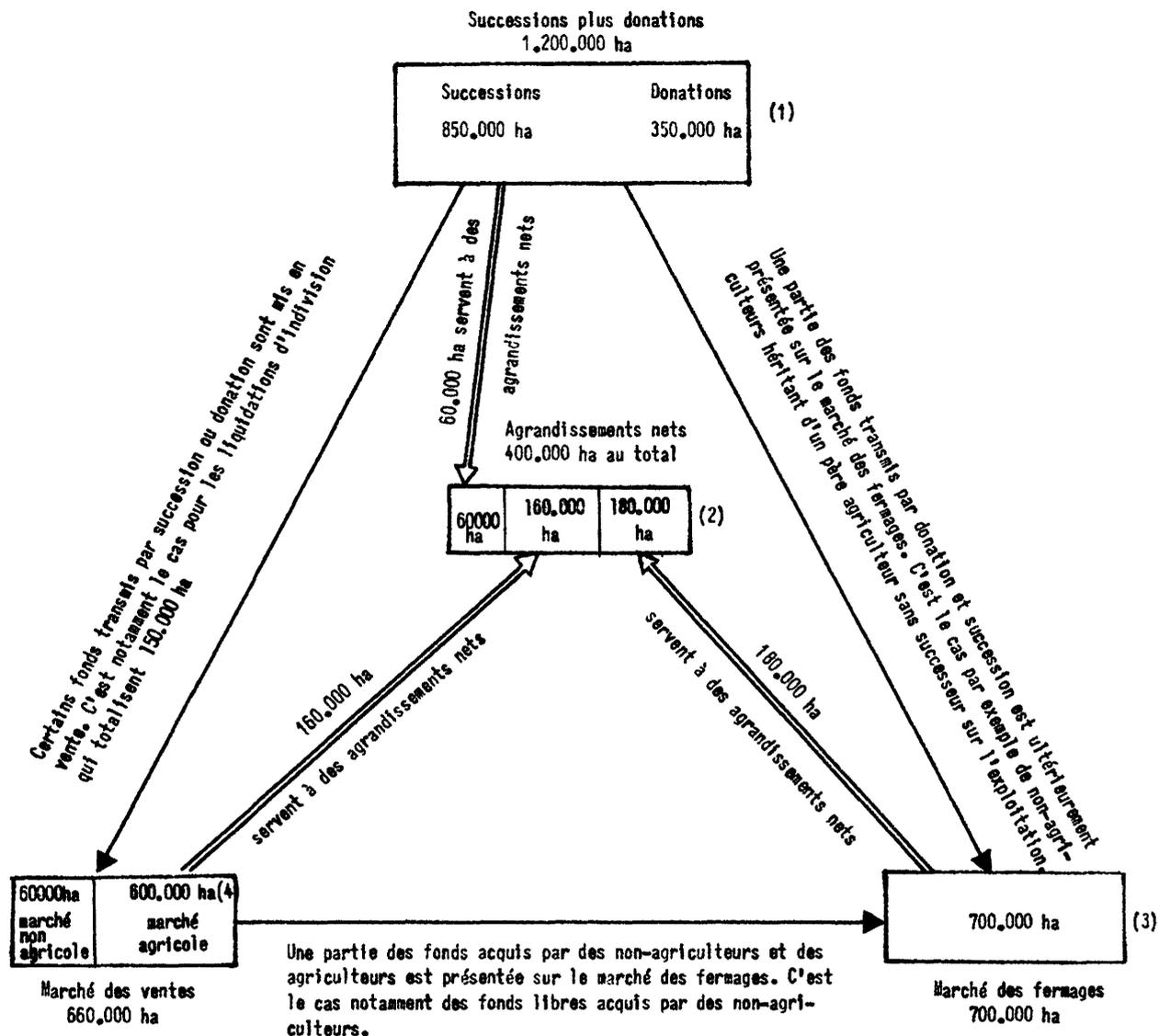
Enfin, les flèches se dirigeant à la fois des successions, des ventes et des fermages vers les "agrandissements nets" matérialisent la provenance de ces surfaces.

Ce schéma est en grande partie comparable et s'inspire de ceux qui sont établis pour illustrer les données de la comptabilité nationale.

Dans la mesure du possible nous nous efforcerons de préciser encore ces différents flux fonciers, notamment en quantifiant tous les transferts en surface et en valeur qui peuvent exister entre les trois marchés ainsi qu'entre ces derniers et les "agrandissements nets".

EVALUATIONS PROVISOIRES POUR UNE ANNEE MOYENNE *1965-1970*

(Les chiffres indiqués expriment des ordres de grandeur susceptibles de révision ultérieure)



(1) Ces évaluations sont tirées de la revue Statistiques et études financières "Les produits de l'enregistrement des domaines et du timbre en 1962 et 1964" N° 204.

(2) Ces évaluations résultent de deux études dont les auteurs sont :

- A. BRUN - Surfaces mises en jeu par les sorties et entrées d'exploitants agricoles. Document de travail (Septembre 1968)
- M. FOURQUIE - Travaux à paraître. Direction de l'aménagement rural et des structures. Ministère de l'Agriculture.

(3) Pour calculer les surfaces mises en jeu sur le marché des fermages on a pris comme hypothèse que le même rapport entre surfaces servant à des agrandissements nets existait sur le marché des ventes et celui des fermages.

(4) Ce chiffre est inférieur à celui donné pour les années 1968 et 1969. Rappelons qu'il s'agit d'une année moyenne entre 1965 et 1970

Cette description sommaire des relations comptables existant entre les divers marchés qui contribuent à la restructuration des exploitations doit être complétée par celle des liaisons économiques qui peuvent exister entre eux.

D2 - Les relations économiques entre ces marchés

D 21 - Les prix

Il est logique de penser qu'il existe une liaison entre le prix des terres vendues et celui des terres louées.

Rappelons qu'actuellement le montant des fermages (1) rémunère le capital foncier possédé à un taux brut voisin de 3,00 % par an. Tout propriétaire obéissant à des motivations strictement économiques devrait vendre ses terres et placer les fonds obtenus à un taux brut de 8 à 9 %. Précédemment nous avons vu qu'il existait des "freins puissants" à ce mouvement. En effet, les rapports entre les propriétaires et les fonds possédés ne se limitent pas au seul motif de la rentabilité maximum des capitaux. Des liens "affectifs" doivent subsister pour grand nombre d'entre eux. Par ailleurs, un propriétaire peut être engagé à conserver un fonds de faible rapport parce qu'il estime ainsi parer aux risques d'érosion monétaire de son capital et même enregistrer des plus values du fait de la hausse du prix des terres. Les mêmes considérations peuvent conduire des non-agriculteurs à acheter des terres. Par ailleurs, il faut souligner que le rendement brut des terres louées est très voisin de celui procuré par des actions. Ces dernières rapportent en général un intérêt brut de 3 à 4 % et permettent, tout comme un placement foncier de conserver en francs constants la valeur du capital investi.

La crainte de l'inflation monétaire ainsi que l'attachement affectif au fonds cultivé paraissent aussi motiver les agriculteurs âgés. Les résultats du dépouillement du fichier des indemnités viagères de départ indiquent que ceux-ci préfèrent louer les terres qu'ils possèdent plutôt que de les vendre : 750.000 ha au moins donnés à bail contre 55.000 ha environ mis en vente.

(1) Confer le paragraphe C précédent

Pour les agriculteurs plus jeunes qui abandonneraient l'activité agricole pour un autre métier, il semblerait que la décision de vendre devrait être plus fréquente. Le capital ainsi disponible faciliterait la reconversion dans le cas où l'agriculteur quitterait sa région d'origine. En réalité ces migrations semblent peu fréquentes. La reconversion s'effectue le plus souvent sur place et de façon progressive. L'agriculteur exerce une activité non agricole complémentaire et devient "un ouvrier paysan".

D 22 - Aspects financiers de l'accession à la propriété et au fermage.

Dans le cas de la demande de terre on constate que certains jeunes agriculteurs désirent s'installer sur une exploitation qui leur serait donnée en fermage sans pour autant accéder à la propriété. Dans ce dernier cas, les charges de remboursement sont bien supérieures à celles résultant d'un fermage. La valeur du fermage représente en moyenne 12 % du produit brut alors que les charges de remboursement d'un achat de terre en représentent 40 % (cf. le paragraphe C 23). De plus comme les capacités d'emprunt sont limitées, les sommes destinées à l'acquisition foncière réduiraient fortement celles qui doivent être réservées aux investissements en cheptel et matériel.

Ces observations donnent à penser que dans certaines régions de fermages les propriétaires bailleurs profitent du départ de l'exploitant pour mettre en vente le fonds, cependant que les jeunes désirant s'installer voudraient éviter l'investissement de sommes considérables dans le foncier.

Ce besoin ressenti par les jeunes agriculteurs se traduit par la recherche de formules destinées à attirer l'épargne non agricole vers des "institutions" qui achèteraient des terres afin de les louer, déchargeant les agriculteurs preneurs du poids du capital foncier. Quelques remarques doivent être faites à ce sujet pour juger objectivement des problèmes posés.

On a souvent affirmé : l'argent qui est dépensé en achats fonciers est stérilisé et perdu pour l'économie. Il n'en est rien car par l'émission d'emprunts à long terme, le Crédit Agricole dirige une partie de l'épargne en cours vers les agriculteurs titulaires de prêts à long terme, qui à leur tour transmettent ces fonds aux propriétaires fonciers vendeurs. Ces derniers réintègrent les fonds reçus dans le circuit économique souvent sous forme de placement et certainement, pour partie, en souscription de bons auprès du Crédit Agricole local. Par ailleurs, il faut souligner que pour certains vendeurs âgés les sommes ainsi perçues leur apportent un complément de retraite non négligeable.

Inciter des non-agriculteurs à acquérir des parts foncières afin de financer le poids du foncier supporté par les agriculteurs n'aboutit pas à modifier profondément le circuit financier décrit plus haut. En définitive c'est toujours une partie de l'épargne en cours qui est transmise au propriétaire vendeur.

La différence est que les agriculteurs n'auront pas à rembourser un emprunt mais à payer un fermage annuel dont on pense que la charge sera moins lourde à supporter par l'agriculteur. Il utilisera les sommes ainsi dégagées à équiper l'exploitation et à intensifier la production de manière à augmenter le revenu familial.

Ce raisonnement est valable mais appliqué seulement à une fraction des agriculteurs.

En effet, si toutes les dépenses foncières de la branche agricole y compris les paiements de soultes aux co-héritiers étaient affectées à moderniser les exploitations et à financer des investissements productifs ou des accroissements du capital circulant, il n'est pas évident que les revenus agricoles seraient améliorés. L'accroissement de production qui en résulterait provoquerait un engorgement considérable des marchés donc une très forte pression en baisse sur les prix des denrées agricoles.

Notons par ailleurs, que si les agriculteurs paient un fermage bas il faudra attirer les souscripteurs par des bonifications d'intérêt et des exonérations fiscales. On pense souvent aussi les inciter à ce placement grâce aux perspectives de plus-values des parts foncières reflétant la hausse des prix sur le marché foncier. Il faut pour cela qu'un nombre suffisant de

ventes subsiste. Certains agriculteurs continueront à se porter acquéreur sur le marché foncier. Si l'offre de terre n'augmente pas ils continueront par leur demande à entretenir la hausse des prix.

Les prêts fonciers à long terme consentis aux agriculteurs par le Crédit Agricole ont connu ces dernières années une augmentation considérable. Cependant, ils ont crû moins rapidement que les prêts en cours à moyen terme pour les équipements. De 1958 à 1968 les premiers passaient de 2,3 à 11,3 milliards de francs contre 3,1 à 26,6 milliards de francs pour les seconds. Dans le même temps les ressources totales collectées par le Crédit Agricole passaient de 6,1 à 54,5 milliards.

Les différentes catégories de ressources et leur évolution se décomposent ainsi :

- Epargne à long terme : 1,6 milliard en 1958 ; 12,1 milliards en 1968
- Dépôts à vue : 3,5 milliards en 1958 ; 19,4 milliards en 1968
- Epargne liquide : 1 milliard en 1958 ; 23 milliards en 1968.

Il apparaît que si les prêts en cours à long terme en dix ans ont été multipliés environ par 5, les prêts en cours à moyen terme l'ont été par 8,5, la collecte d'épargne à long terme par 7,5, les dépôts à vue par 5,5, l'épargne liquide par 23, et les ressources totales par 9.

Ainsi, l'augmentation des prêts fonciers en cours à long terme suit avec un certain retard l'expansion considérable de l'activité financière du Crédit Agricole. Si l'on considère non plus les en cours mais les nouveaux prêts consentis annuellement on constate que les prêts à moyen terme d'équipement ont augmenté au même rythme que les prêts fonciers à long terme. Entre 1959 et 1968 ils ont tous deux été multipliés par 8 en francs courants.

On peut admettre provisoirement que le Crédit Agricole finance par ses prêts 30 % environ de la valeur des achats fonciers réalisés par les agriculteurs. En 1968, les prêts fonciers accordés s'élevaient à 1.366 millions de francs. On peut estimer que le tiers de cette somme servait à financer en partie le paiement des soultes aux frères et socurs de l'exploit-

tant reprenant la ferme familiale. C'est donc 900 millions qui aurait été prêtés aux agriculteurs pour financer une partie de leurs achats fonciers qui au total s'élevaient à environ 2.840 millions de francs.

En définitive le rôle du Crédit Agricole sur le marché foncier apparaît certes important mais il n'en demeure pas moins vrai que les agriculteurs financent par d'autres voies les deux tiers de la valeur des fonds qu'ils achètent.

On pourrait espérer que la réduction des moyens de financement accordés aux agriculteurs contribuerait à stabiliser le prix des terres. Cet espoir est peu fondé pour plusieurs raisons. Tout d'abord on voit mal un banquier refuser à ses clients des prêts ne comportant pratiquement aucun risque. Ensuite rien ne permet d'affirmer que les agriculteurs ne se procureraient pas les fonds qui leur sont nécessaires auprès d'autres catégories de prêteurs. Bien entendu, ils ne bénéficieraient plus de bonifications d'intérêt et devraient payer des taux relativement élevés.

L'augmentation du taux d'intérêt des prêts à long terme pourrait provoquer, toutes choses égales par ailleurs, une baisse du prix des terres. Les remarques qui précèdent indiquent qu'une telle mesure devrait avoir une efficacité limitée.

Il semble que la nouvelle réglementation d'octroi des prêts fonciers par le Crédit Agricole aille dans ce sens (1). Désormais il est possible d'emprunter davantage mais à un taux qui se rapproche de celui de l'argent à long terme sur le marché financier.

- (1) Le taux des prêts fonciers à long terme est fixé de la façon suivante :
- 4,50 % pour la fraction du prêt inférieure à 150.000 F (3 % antérieurement).
 - 7 % pour la fraction comprise entre 150.000 et 300.000 F ou portant à un montant supérieur à 150.000 F l'encours de la dette à long terme de l'emprunteur.
En aucun moment la dette à long terme d'un même emprunteur ne peut excéder 300.000 F (antérieurement 150.000 F).

Ces quelques observations sont loin d'épuiser le sujet. Elles indiquent nettement que l'analyse du problème foncier est complexe.

Les prix en hausse expriment des tensions. Vouloir les contrôler c'est soigner les symptômes et non les causes. Celles-ci résident essentiellement dans l'insuffisance de l'offre face à la demande de terre pour l'agrandissement des exploitations. L'accroissement de cette offre implique une diminution importante du nombre d'exploitations agricoles. Les relations entre marché des ventes et marché des fermages peuvent être étudiées sur le plan économique comme le montrent les développements précédents. Toutefois, nos connaissances en cette matière souffrent d'importantes lacunes du fait que la structure de la propriété, la motivation et le comportement des propriétaires qu'ils soient ou non agriculteurs n'ont fait l'objet d'aucune étude sérieuse.

II - L'EFFET DE MESURES PRECONISEES PAR LE MEMORANDUM SUR LE MARCHE
FONCIER DES VENTES ET DES FERMAGES

A - L'EVOLUTION PREVISIBLE DES QUANTITES OFFERTES ET DES PRIX PRATIQUES
SUR LE MARCHE FONCIER D'ICI 1980 COMPTE TENU DES MESURES STRUCTURELLES
DEJA APPLIQUEES EN FRANCE

A1 - Le contexte économique général pour la période
1970 - 1980

. Les enquêtes du Ministère de l'Agriculture qui ont servi de base aux appréciations du rapport Vedel laissent à penser qu'en 1985 la superficie agricole moyenne utilisée des exploitations agricoles françaises sera égale à 30 hectares. Avec cette dimension les agriculteurs éprouvent encore la nécessité d'accroître la superficie de leur exploitation. Il y a donc peu de chance de voir diminuer la pression de la demande de terre sur le marché foncier des ventes et des fermages dans les dix prochaines années.

. La valeur de la production agricole française qui était de 34,4 milliards de francs en 1959 s'est élevée en 1969 à 64,4 milliards augmentant ainsi en francs courants de 88 % en 10 ans.

Ceci représente un taux constant de croissance annuelle en francs courants égal à 6,50 %. Ainsi la valeur de la production brute moyenne de l'hectare de terre cultivé a augmenté au moins (1) de 6,50 % par an en francs courants entre 1959 et 1969.

Nous retiendrons ce même taux pour la période 1970 - 1980. Au cours de celle-ci on fait donc l'hypothèse que la valeur de la production brute de l'hectare moyen augmentera de 6,50 % par an. Cette hypothèse

(1) Il s'agit d'une appréciation minimum puisque la surface agricole cultivée diminue chaque année.

est largement justifiée. Toutes les possibilités offertes par les techniques de production actuellement connues ne sont pas exploitées. Ainsi en l'absence de tout nouveau progrès technique il existe de larges possibilités d'accroissement de la production hectare cultivée. Cet accroissement pourra certainement se concrétiser sur le plan économique. En effet, il est très vraisemblable que le souci de préserver les revenus agricoles et d'aménager progressivement la mutation structurelle de ce secteur conduiront à poursuivre le soutien des prix des produits agricoles et l'organisation de leurs marchés.

Pour la même période on admettra la persistance d'un taux relativement important d'augmentation du niveau général des prix de 5 % par an. Il est très vraisemblable que le comportement des agents économiques qui considèrent la terre comme un refuge de valeur ne se modifiera pas sensiblement au cours de cette décennie.

. Par ailleurs les besoins de terres et d'espace à des fins non agricoles devraient augmenter, en particulier par le biais d'une recherche accrue de résidences et de domaines de loisirs et de retraites dont les effets sont diffusés dans l'espace rural pour les transactions conservant à la terre son utilisation agricole.

. Enfin on devrait observer une tendance à l'égalisation du prix des terres en France avec les prix fonciers pratiqués chez nos partenaires du Marché Commun.

A2 - L'évolution du marché foncier des terres agricoles dans ce contexte et compte tenu des mesures "structurelles" appliquées actuellement en France

Dans toute cette deuxième partie du rapport il s'agira du marché des terres, qui utilisées à des fins agricoles au moment de la vente ou de la prise en fermage, conservent après la transaction leur destination agricole.

A 21 - Les mesures "structurelles" appliquées
actuellement en France

Il faut préciser que pour la France certaines des principales mesures préconisées par le memorandum sont déjà appliquées depuis plusieurs années. Il s'agit essentiellement de l'indemnité viagère de départ (I.V.D.) et de l'indemnité complémentaire de restructuration, qui s'ajoutent le cas échéant aux pensions de retraite. En annexe figure le rappel de cette réglementation. Il faut noter que dans le cas le plus défavorable pour le bénéficiaire l'attribution de l'I.V.D. simple, s'ajoutant aux pensions de retraite minimum, porte les ressources d'un exploitant célibataire à 4.400 F par an (1).

On peut donc conclure que dès maintenant l'I.V.D. s'avère aussi avantageuse, donc incitatrice, que l'indemnité complémentaire de revenu préconisée dans le memorandum. Etant donné la charge importante que représentent dès maintenant les dépenses de l'I.V.D., il est peu probable que son montant soit révisé en hausse (306.660.000 F distribués en 1969 soit environ 5,5 millions d'unités de compte ; en 1975 on prévoit une dépense annuelle de 1 milliard de francs (2)).

- (1) Il s'agit des sommes minima suivantes: allocation aux vieux salariés : 1.650 F par an ; allocation supplémentaire de vieillesse 1.250 F par an (fonds de solidarité) ; I.V.D. simple 1.500 F par an ; au total 4.400 F par an. Ces sommes sont touchées à 65 ans ou à 60 ans en cas d'invalidité.
- (2) Ce sont les résultats issus du dépouillement mécanographique des dossiers I.V.D. par le Centre National pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (C.N.A.S.E.A.) - 91, Rue Gabriel Péri - 92 MONTRouGE.

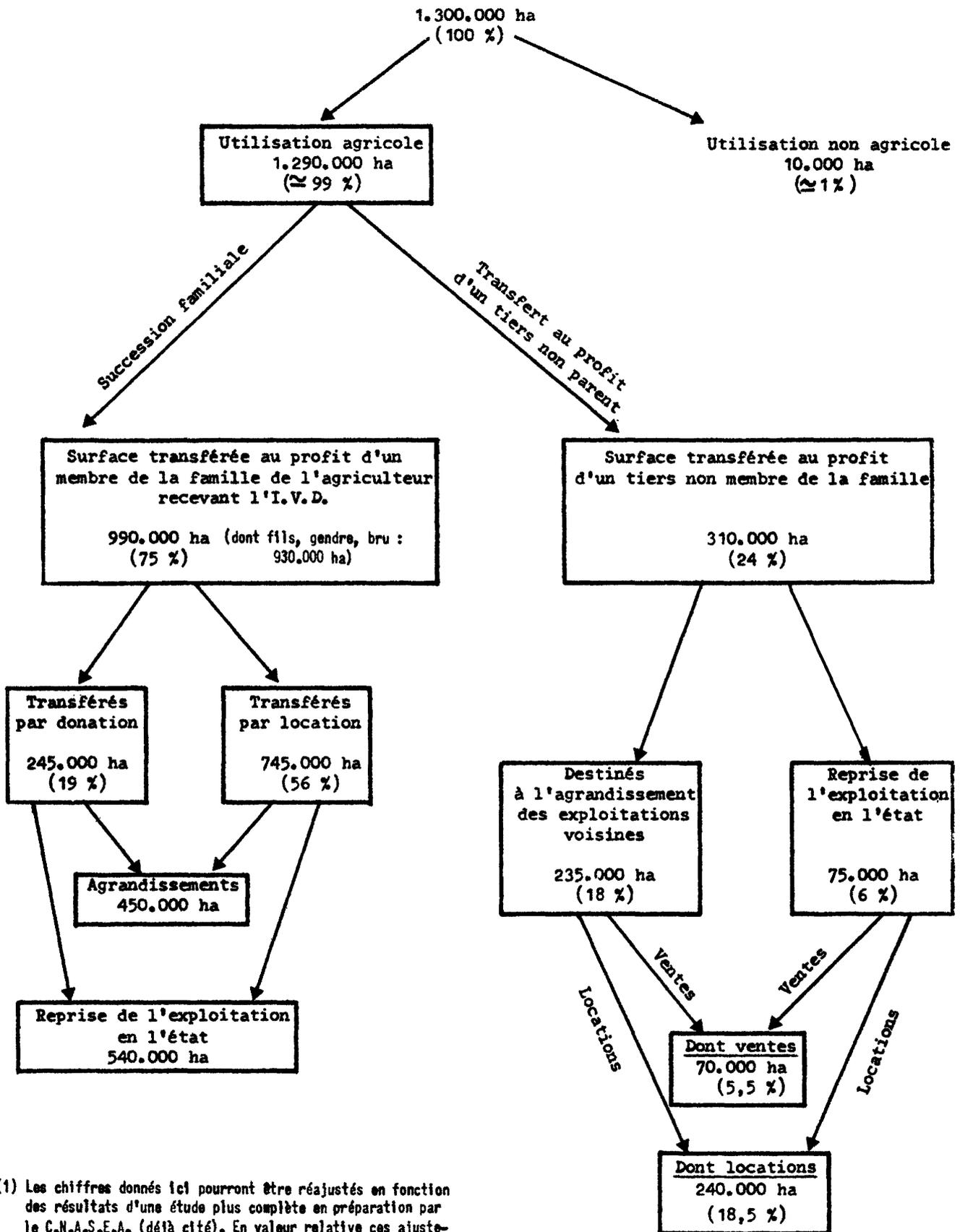
Le tableau ci-dessous donne les principaux résultats de l'attribution de l'indemnité viagère de départ depuis 1964 et pour l'année 1969. (1)

	Depuis l'origine (1964) Jusqu'au 1er Janvier 1970	Au cours de l'année 1969
Nombre de bénéficiaires de l'I.V.D.	221.477	80.460
Surface cédée par ces bénéficiaires (en ha)	3.800.000	1.312.000
Sommes versées (en F)		306.660.000
Nouveaux engagements (en F)		186.000.000

Ainsi les I.V.D. attribuées en 1969 ont conduit à des transferts de surface très importants. Leur étude est résumée au moyen du schéma ci-après.

(1) Ce sont les résultats issus du dépouillement mécanographique des dossiers I.V.D., par le Centre National pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles (C.N.A.S.E.A.) - 91, Rue Gabriel Péri - 92 MONTROUGE.

SURFACE TOTALE TRANSFEREE PAR (1)
LES BENEFICIAIRES DE L'I.V.D. EN 1969



(1) Les chiffres donnés ici pourront être réajustés en fonction des résultats d'une étude plus complète en préparation par le C.N.A.S.E.A. (déjà cité). En valeur relative ces ajustements devraient être inférieurs à 2 %.

On doit noter les points suivants :

- L'I.V.D. demeure en grande partie une affaire de transferts familiaux. Les terres qui seraient revenues au fils de l'exploitant, sont mises à sa disposition un peu plus tôt du fait de la prise effective de la retraite par le père. Ainsi les surfaces transmises à un agriculteur non membre de la famille représentent seulement 310.000 ha sur un total de 1.300.000 ha concernés. Sur ces 310.000 ha, 235.000 seulement contribueront à l'agrandissement d'exploitations voisines.

- Les agriculteurs qui cessent leur activité préfèrent louer les terres que les vendre.

Seuls 70.000 ha sont vendus. Parmi les transferts non familiaux la location demeure privilégiée avec 240.000 ha sur 310.000, soit environ 8 hectares sur 10 (78 %).

A l'attachement sentimental à la propriété s'ajoute le souci de sécurité et de préservation contre la dévalorisation du pouvoir d'achat de la monnaie. Aux yeux des agriculteurs la terre constitue une réserve de valeur face à l'érosion monétaire.

- Pour une partie, certainement importante, les terres transférées l'auraient été même en l'absence d'attribution de l'I.V.D.

Il n'est pas possible de mesurer directement l'effet incitatif de l'I.V.D. en séparant les transferts induits de ceux qui auraient eu lieu de toute façon.

Ces remarques montrent qu'il est très difficile d'apprécier directement l'effet des mesures structurelles sur l'évolution du marché foncier.

On connaît toutefois quelle a été l'évolution du marché foncier depuis l'application de ces mesures structurelles, ce qui permet d'en prévoir l'évolution.

A 22 - L'évolution prévisible du marché foncier
compte tenu des mesures structurelles
appliquées actuellement

A 221 - Les ventes de terres agricoles

Sous l'influence de l'I.V.D. et de l'action des S.A.F.E.R. on peut s'attendre à une légère ouverture du marché foncier. Elle a été estimée à 2 % par an. Cette augmentation de l'offre ne devrait pas provoquer une détente sensible au niveau des prix pratiqués dans le contexte général que nous avons évoqué au point A1 précédent.

Avec ces perspectives on peut estimer qu'une hausse annuelle du prix moyen de 7 % (1) n'est pas déraisonnable bien qu'elle constitue une hypothèse forte. Pour l'évolution des quantités offertes on a retenu un taux d'ouverture du marché de 2 % par an. De plus on a estimé que la part des agriculteurs sur ce marché pourrait augmenter au même rythme qu'entre 1965 et 1968 soit de 1 % par an.

Il apparaît qu'en 1975 le marché foncier totaliserait environ 740.000 hectares, que le prix moyen hectare payé par les agriculteurs atteindrait 9.700 francs selon l'hypothèse retenue ; qu'ils achèteraient 550.000 hectares sur ce marché en déboursant au total 5,5 milliards de francs courants contre 3,24 milliards en 1969. Pour 1980 les agriculteurs achèteraient environ 80 % du marché total (820.000 ha) soit 650.000 hectares environ au prix moyen de 13.600 F/ha. Ils déboursaient au total 8,8 milliards de francs de 1980.

Ces prévisions sont sujettes à révision ; au-delà de 1975 elles présentent un caractère aléatoire très marqué.

(1) De 1965 à 1969 le prix a augmenté de 7,50 % par an.

A 222 - Le marché des fermages

Le manque d'informations sur le nombre d'hectares mis en jeu rend difficile toute prévision concernant ce marché.

On peut risquer cependant certaines appréciations basées sur les hypothèses suivantes :

- compte tenu de l'attachement à la propriété manifesté par les bénéficiaires de l'I.V.D. on peut avancer que les surfaces mises en jeu par le marché des fermages augmentent au minimum au même rythme que les ventes (2 % par an).
- le déséquilibre entre la valeur vénale des terres et le prix du fermage tendra à se réduire de façon telle qu'en 1975 le fermage représentera en valeur brute 3,7 % du prix moyen des terres pour atteindre 4,5 % en 1980.

Ainsi en 1975 le marché des fermages mettrait en jeu 770.000 hectares pour une valeur locative moyenne à l'hectare de 360F courants. En 1980 il concernerait près de 850.000 hectares pour une valeur locative moyenne de 600 F (courants).

Cette prévision doit être considérée avec la plus grande prudence, notamment pour l'année 1980.

B - L'EVOLUTION PREVISIBLE DES QUANTITES OFFERTES ET DES PRIX PRATIQUES
SUR LE MARCHE FONCIER D'ICI 1980 COMPTE TENU DE L'ENSEMBLE DES
MESURES STRUCTURELLES PREVUES PAR LE MEMORANDUM

Les mesures préconisées dans le memorandum peuvent être classées en deux groupes :

- celles qui ont pour effet de provoquer un accroissement de l'offre de terre rendue disponible par le départ des agriculteurs touchés par les mesures prévues.

- celles qui ont pour effet d'orienter l'utilisation ultérieure des terres ainsi libérées.

Pour notre objet, les premières sont fondamentales.

Ceci posé, deux méthodes peuvent être utilisées pour apprécier les effets des mesures prévues au memorandum.

1) La première s'appuie sur l'étude de la libération des terres réalisée pour le compte de la Direction Générale de l'Agriculture de la C.E.E. (1).

Cette étude permet d'apprécier globalement quel serait l'effet de l'ensemble des mesures du memorandum. On a vu précédemment celui des mesures structurelles déjà appliquées en France. On pourra donc déterminer si le memorandum entraîne des effets additionnels, ainsi que leur amplitude.

2) Une autre méthode d'appréciation consiste à déterminer les variables à expliquer (quantités offertes et prix) en fonction de variables explicatives connues.

(1) Surfaces mises en jeu par les sorties et les entrées d'exploitations agricoles. Projet de rapport - France - Février 1970 - A. BRUN.

Les mesures que l'on prend interviennent sur les variables explicatives à partir desquelles on détermine les nouvelles valeurs des variables à expliquer. Cette méthode repose sur l'utilisation des équations figurant aux paragraphes B 311 et B 321 de la première partie de l'étude. Cette approche ne sera pas mise en oeuvre ici car les recherches en cette matière doivent être poursuivies et approfondies pour conduire à des résultats fiables.

B1 - Les effets de la libération de terres sur le marché des ventes et des fermages

B 11 - Les surfaces libérées. Leur répartition entre marché des ventes et marché des fermages

L'étude sur la libération des terres effectuée pour la Communauté donne les chiffres qui sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Flux de libération de terre	Nombre d'hectares libérés annuellement	
	Hypothèse moyenne	Hypothèse forte
Flux provoqué par les mesures du memorandum		
Retraite à 65 ans	90.000	120.000
Retraite anticipée	19.000	25.000
Mutation professionnelle	85.000	170.000
Flux de libération de terre, provoqué par les mesures du memorandum	194.000	315.000
Flux de libération spontané (Les effets de l'I.V.D. ne sont pas pris en compte)	386.000	445.000
Flux total de libération de terre	580.000	760.000

C'est la libération supplémentaire de terre provoquée par les mesures du memorandum qui agira sur le marché foncier des ventes et des fermages pour modifier, de façon additionnelle, les évolutions prévues au paragraphe A2 qui précède.

Pour apprécier cette influence il faut déterminer :

- la part de ces surfaces libérées qui sera affectée au boisement, donc retirée du marché agricole des ventes et des locations.
- la répartition des hectares libérés restant entre marché des ventes et des locations.

En l'absence d'étude sérieuse de motivations permettant de prévoir le comportement éventuel des propriétaires face aux incitations financières prévues au memorandum, nous nous limiterons à émettre quelques hypothèses.

- les mesures prévues conduiront à une reforestation moyenne d'environ 50.000 hectares par an pour la période 1970 à 1980. Ceci représente une majoration de 40 % du mouvement spontané de reforestation que nous avons estimé égal à 120.000 ha par an (cf. paragraphe A de la première partie). Il s'agit là d'une hypothèse forte. Soulignons par ailleurs que cette reforestation portera essentiellement sur des terres à potentialité productive médiocre. (1)

- ainsi les surfaces libérées venant sur le marché des ventes ou des fermages s'élèveraient à :

- 144.000 ha dans le cadre de l'hypothèse moyenne
(194.000 - 50.000)
- 265.000 ha dans le cadre de l'hypothèse forte
(315.000 - 50.000)

(1) Il faut noter que les 60.000 hectares prévus pour l'urbanisation ne sont pas compris ici, mais dans le flux de libération spontanée donné au tableau précédent.

La répartition de ces surfaces entre marché des ventes et marché des fermages peut être estimée en observant celle qui existe actuellement à propos des surfaces libérées par les agriculteurs qui bénéficient de l'Indemnité Viagère de Départ (I.V.D.).

En 1969 environ 322.000 ha étaient ainsi mis à la disposition de personnes non apparentées au chef d'exploitation bénéficiaire : cent dix mille hectares étaient vendus ; deux cent dix mille hectares étaient offerts en location.

Comme les modalités d'attribution de l'I.V.D. sont comparables à celles de l'attribution de l'indemnité complémentaire de revenu et de la prime d'apport structurel, on peut en première approximation répartir les surfaces libérées, par application du memorandum, de la façon suivante :

<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>Hypothèse forte</u>
47.000 ha vendus	90.000 ha vendus
97.000 ha loués	175.000 ha loués

On a retenu les mêmes proportions que celles observées dans le cas d'attribution de l'I.V.D.

Il faut toutefois observer que le memorandum prévoit une incitation complémentaire pour la mise en location des terres par un bail d'une durée minimum de 18 ans.

Cette incitation apparaît psychologiquement plus intéressante pour le propriétaire exploitant qui bénéficie de l'I.C.R. que pour le propriétaire non exploitant.

Le premier reçoit une prime représentant la capitalisation du fermage des 9 premières années avec un taux moyen d'actualisation voisin de 3 % (1), le second reçoit seulement une aide annuelle représentant 15 % du montant du fermage pendant la durée du contrat.

(1) Compte tenu de la valeur moyenne des locations cette prime d'élèverait en 1970 à environ 1.150 F par hectare et représenterait 1 sixième de la valeur du capital foncier correspondant.

Les mesures prévues ne devraient pas modifier le comportement actuel des propriétaires non exploitants. Par contre il est probable que les exploitants en faire valoir direct loueront un peu plus fréquemment les terres qu'ils libèrent (1).

Le nombre d'hectares vendus devrait donc être inférieur à l'estimation précédente. Compte tenu de cette remarque on admettra la répartition suivante :

<u>Hypothèse moyenne</u>	<u>Hypothèse forte</u>
37.000 ha vendus	70.000 ha vendus
107.000 ha loués	195.000 ha loués

B 12 - Effets provoqués par l'apport de nouvelles surfaces sur le marché des ventes et des locations

On retient les deux hypothèses pour la période de 1970 à 1980:

- libération d'ampleur moyenne provoquant de nouvelles ventes portant annuellement sur 37.000 hectares et la mise en fermage de 107.000 hectares.
- libération de forte ampleur provoquant la vente annuelle de 70.000 hectares et la mise en fermage de 195.000 hectares.

Il faut tout d'abord comparer ces résultats à ceux concernant l'évolution du marché foncier des ventes et des fermages intégrant l'effet des distributions d'I.V.D. et de l'action des S.A.F.E.R.. On a

(1) Dans le cas de l'I.V.D. 70 % des surfaces libérées en 1969 étaient exploités auparavant en faire valoir direct.

précédemment estimé que les surfaces offertes sur chaque marché augmenteraient de 2 % par an. Dans cette hypothèse il apparaît que :

- 760.000 ha supplémentaires seraient vendus en 10 ans, soit en moyenne 76.000 hectares par an.
- 820.000 ha supplémentaires seraient mis en location, soit en moyenne 82.000 hectares par an.

. On constate que même dans l'hypothèse d'une forte libération de terres, il ne devrait pas y avoir de surfaces supplémentaires vendues par rapport aux prévisions que nous avons faites en tenant compte des effets de l'I.V.D. et de l'activité des S.A.F.E.R.

. Par contre la prévision de l'évolution "spontanée" (1) des fermages doit être révisée en augmentation. Dans le cas d'une hypothèse moyenne sur le volume des terres libérées, l'évolution "spontanée" (1) du marché des fermages recouvre à peu près l'évolution "totale" (1) : 82.000 hectares dans le premier cas ; 107.000 hectares dans le second. Si l'on considère l'hypothèse forte, la différence est beaucoup plus grande : 82.000 hectares de flux "spontané" , 195.000 ha de flux "total". Compte tenu du fait qu'il s'agit d'une hypothèse maximum, nous admettrons qu'en définitive le marché des fermages connaîtra un taux d'ouverture de 3,50 % par an avec un apport annuel moyen de l'ordre de 150.000 hectares entre 1970 et 1980.

Il résulte de cette analyse que les mesures prévues au memorandum non encore appliquées en France :

- ne modifieront pas de façon sensible le marché des ventes.
- entraîneront une ouverture du marché des fermages plus importante que celle prévue, sans pour autant provoquer un changement de grande ampleur.

(1) On appelle ici évolution "spontanée", celle prévue, compte tenu des mesures structurelles déjà appliquées en France (I.V.D., etc.). L'évolution "totale" est la somme de l'évolution "spontanée" et des effets additionnels provoqués par les mesures structurelles prévues au memorandum qui ne sont pas encore appliquées en France.

- au total leurs effets sur les deux marchés demeureront en quelque sorte "marginiaux".

Ces conclusions sont logiques car en France les mesures favorisant la libération des terres sont déjà en place depuis plusieurs années (Indemnité Viagère de Départ, F.A.S.A.S.A., S.A.F.E.R.). Leur action est dès maintenant importante et les mesures supplémentaires prévues par le memorandum en accentueront seulement certains aspects sans apporter de profondes modifications en ce domaine.

Pour cette première approche nous considérerons que les évolutions prévues au paragraphe A de la deuxième partie demeurent valables pour le marché des ventes.

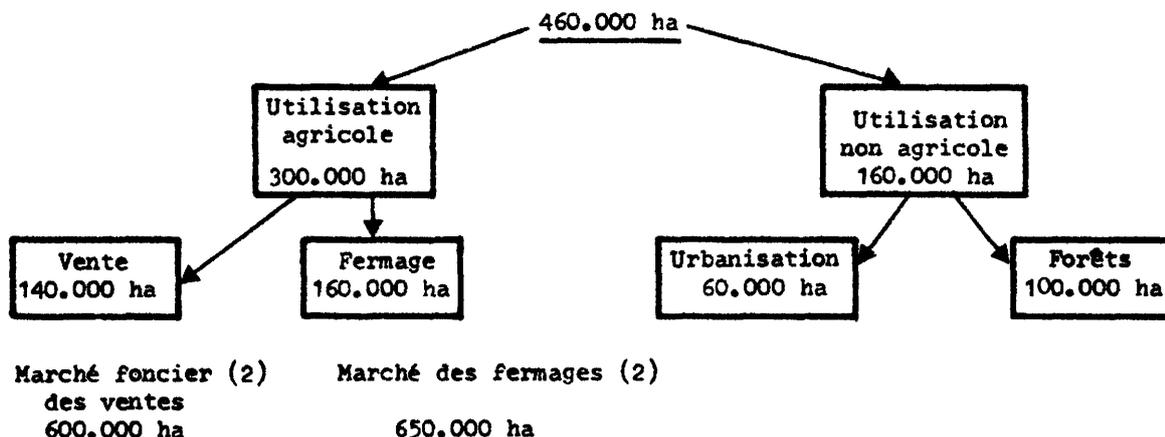
En ce qui concerne le marché des locations, le taux annuel d'augmentation des surfaces offertes sera majoré de 1,50 % et s'élèvera donc à 3,50 % par an. Compte tenu de ces prévisions, le schéma ci-après illustre l'affectation des terres libérées entre utilisation non agricole et agricole. Les terres à usage agricole sont réparties entre marché des ventes et des fermages.

Il est important de noter que pour estimer les évolutions on a considéré que l'accroissement des surfaces mises sur les marchés résultait uniquement de l'augmentation des terres libérées. Il peut arriver, par exemple, que les transferts de propriété s'accélèrent du fait qu'une fraction croissante des propriétaires actuels non agriculteurs décident de se défaire de leurs biens et trouvent une demande correspondante de la part de nouveaux candidats à la propriété agricole. De telles réactions sont peu probables et en tous cas devraient se manifester avec une faible amplitude pour la période considérée.

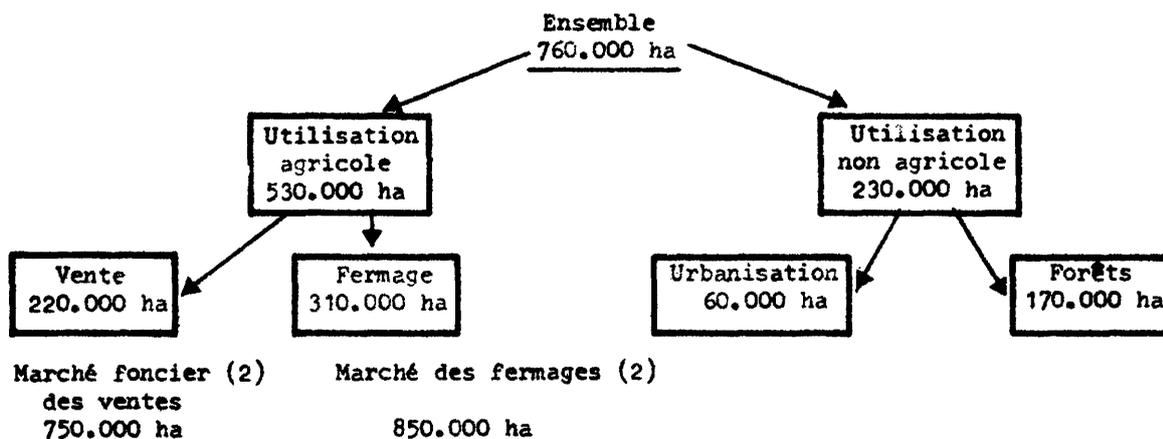
En conclusion on peut avancer que la libération de terre entraînée par l'application des mesures structurelles prévues au memorandum ne permettra pas de réduire sensiblement les tensions qui s'expriment sur le marché des ventes et des fermages.

LIBERATION DES TERRES POUR L'ANNEE MOYENNE
DE LA PERIODE 1970 - 1980

A) Terres agricoles libérées (1) sans application des mesures prévues au memorandum (les effets des mesures déjà appliquées en France sont exclus)



B) Terres agricoles libérées (1) compte tenu de l'ensemble des mesures prévues au memorandum (Libération de terres : hypothèse forte)



(1) Il s'agit des exploitations agricoles pour lesquelles il n'y a pas de successeur familial. Les terres exploitées en faire valoir direct ou en fermage, sont mises à la disposition d'autres agriculteurs. Elles sont donc présentées sur le marché des ventes ou des locations. Elles peuvent donner lieu à des installations ou contribuer à agrandir les exploitations déjà en place.

(2) La comparaison des surfaces totales offertes sur chaque marché, à celle des terres libérées vendues ou louées, permet de dire par exemple que :

- pour 600.000 ha vendus il y en a seulement 140.000 qui peuvent entraîner de nouvelles installations ou des agrandissements nets d'exploitations déjà en place.

Dans l'hypothèse optimum de libération de terre la dimension moyenne des exploitations agricoles devrait approcher 30 ha en 1980, contre 20 ha environ en 1970. En valeur relative cet accroissement est considérable. Cependant on sera encore très éloigné de la dimension permettant une utilisation rationnelle des techniques de production actuellement connues. En 1980 la plupart des agriculteurs seront encore dans l'obligation d'agrandir leur exploitation. La pression de la demande de terres sur le marché des ventes et des fermages demeurera importante.

La hausse du prix des terres et de la valeur des fermages devrait se poursuivre. Il y a pour cela d'autres raisons qui ont été évoquées dans le paragraphe A de cette deuxième partie :

- hausse du niveau général des prix.
- accroissement de la valeur de la production agricole à l'hectare.
- extension des besoins non agricoles en espace.
- effet d'entraînement de la part des autres pays de la communauté.

La hausse prévue pour la valeur des fermages peut paraître très importante. Elle paraît vraisemblable si l'on observe que certaines locations représentent actuellement 5 % de la valeur du capital foncier correspondant.

Sur le plan économique il est d'ailleurs souhaitable que l'augmentation des fermages se poursuive. C'est la meilleure incitation pour qu'un propriétaire non agriculteur continue de louer ses terres, plutôt que de les mettre en vente. C'est aussi une bonne incitation pour que l'épargne non agricole s'investisse dans le foncier. Il faut rappeler que la France est un des seuls pays de la Communauté où le faire valoir direct paraît avoir augmenté entre 1963 et 1967.

En définitive il est vraisemblable que les facteurs caractérisant le contexte économique général dans lequel se situe le marché foncier demeureront prépondérants sur l'évolution des prix pratiqués.

Le tableau suivant résume les estimations concernant l'évolution du marché des terres à la vente et en fermage.

EVOLUTION PREVUE POUR LA PERIODE 1970 - 1980

Caractères d'évolution		Marché foncier des ventes		Marché des fermages	
		Compte tenu des mesures déjà appliquées en France (IVD-FASASA)	Compte tenu de l'ensemble des mesures structurelles du memorandum	Compte tenu des mesures déjà appliquées en France (IVD-FASASA)	Compte tenu de l'ensemble des mesures structurelles du memorandum
Taux annuel d'augmentation des surfaces offertes		2,0	2,0	2,0	3,5
Surface offerte en 1969 (en ha)		670.000		700.000	
Surface offerte en 1980 (en ha)		820.000	820.000	850.000	990.000
Surface offerte en année moyenne entre 1970 et 1980 (en ha)		750.000	750.000	780.000	850.000
Taux annuel d'augmentation des prix pratiqués	En francs courants	7,0	7,0	10,0	10,0
	En francs constants	2,0	2,0	5,0	5,0
Prix en F hectare pour 1969		6.900		210	
Prix en F hectare pour 1980	Francs courants 1980	13.600	13.600	600	600
	Francs constants 1969	8.500	8.500	380	380

A N N E X E

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

DE L'INDEMNITE VIAGERE DE DEPART APPLIQUEE EN FRANCE

(Décret 17 Novembre 1969)

A - INDEMNITE VIAGERE COMPLEMENT DE RETRAITE

a - Conditions

- Être titulaire d'un avantage vieillesse, c'est-à-dire avoir
65 ans au moins
ou 60 ans au moins en cas d'invalidité
- chef d'exploitation à titre principal
- céder au moins 3 ha et moins de 4 fois la S.M.I.
- en cas d'installation à la suite de la cession céder au moins la S.M.I.
- cesser toute activité agricole

b - Montant : 1.500 F/an

c - Indemnité complémentaire de restructuration (I.C.R.) appelée I.V.D. majorée

- céder au moins 5 ha
- suppression de l'exploitation - 1.500 F/an

B - INDEMNITE VIAGERE NON COMPLEMENT DE RETRAITE

a - Conditions

- Mêmes conditions que pour l'indemnité complément de retraite à l'exception de l'âge qui est ramené à 60 ans.
- Applicables aux catégories suivantes :
 - agriculteurs des zones de rénovation rurale et de leur extension
 - expropriés de plus du tiers de leur surface
 - rapatriés
 - veuves
 - hors des zones de rénovation, dans le cadre d'une enveloppe régionale, si l'exploitation est supprimée aux agriculteurs de 60 ans répondant à certaines conditions régionales.
- L'indemnité complémentaire de restructuration est applicable.

b - Montant

- Jusqu'à 65 ans

Bénéficiaire seul sans I.C.R. 3.000 F

avec I.C.R. 4.500 F

Bénéficiaire avec personne à charge

sans I.C.R. 4.500 F

avec I.C.R. 6.000 F

- Après 65 ans l'indemnité devient complément de retraite.

C - DISPOSITIONS GENERALES

- Les 2/3 de l'indemnité peuvent être reversés à la veuve d'un bénéficiaire.

- Dans tous les cas, s'il y a cession cinq années avant l'âge requis, toutes les autres conditions étant remplies, une attestation provisoire d'I.V.D. est délivrée ouvrant droit à l'I.V.D. qui sera versée dès que l'âge requis sera atteint.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MONTANTS ANNUELS

I.V.D. COMPLEMENT DE RETRAITE

sans I.C.R. 1.500 F

avec I.C.R. 3.000 F

I.V.D. NON COMPLEMENT DE RETRAITE

Sans personne à charge

sans I.C.R. 3.000 F

avec I.C.R. 4.500 F

Avec personne à charge

sans I.C.R. 4.500 F

avec I.C.R. 6.000 F

LA QUANTITE DE TERRE DISPONIBLE POUR
L'AGRICULTURE ET SON EVOLUTION

1°) Source I.N.S.E.E. : Dans "Tableaux de l'économie française" éditions de 1966 et 1968. Les surfaces sont exprimées en millions d'ha.

Nature de culture	1929	1938	1949	1964	1967
Terres labourables	24,3	22,7	21,2	20,9	19,9
Prés et pâtures	10,9	11,8	12,2	13,3	13,8
Total (surface agricole utile)	35,2	34,5	33,4	34,2	33,7
Forêts	10,4	10,7	11,0	-	12,8

2°) Source Services du CADASTRE : Dans "Evaluation foncière des propriétés non bâties. Rapport général sur les opérations". Service du Cadastre (les surfaces sont exprimées en milliers d'hectares).

Nature de culture	1948	1961
1 - Terres	21.255	19.996
2 - Prés	9.282	10.164
3 - Vergers	756	629
4 - Vignes	1.521	1.413
TOTAL (1 + 2 + 3 + 4)	32.814	32.202
5 - Landes	6.316	6.197
TOTAL (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	39.130	38.399
Bois et forêts	11.785	12.431

3°) Source Ministère de l'Agriculture : Dans "Enquête communautaire sur la structure des exploitations agricoles en 1967"

	1963 (1.000 ha)	1967 (1.000 ha)
Superficie agricole utilisée par les exploitations (1)	30.232,9	30.102,1

(1) Les landes improductives les sols des bâtiments et des cours ne sont pas compris dans cette évaluation.

TABLEAU 2

EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE
UTILE ENTRE 1960 ET 1967

(Les chiffres sont exprimés en milliers d'hectares)

Catégorie de terres	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967
Terres labourables	19.006,8	19.022,6	19.098,4	18.910,5	18.543,7	18.267,3	17.946,0	17.573
Surface toujours couverte d'herbe	13.062,7	13.133,9	13.065,7	13.113,2	13.280,7	13.459,3	13.631,8	13.812,6
Cultures fruitières en plein	292,9	229,6	237,4	238,1	233,0	235,4	252,9	256,9
Oliveraies	51,1	44,8	42,2	40,4	36,2	34,5	34,3	34,0
Noyeraies	7,3	6,7	6,6	6,5	5,3	5,4	6,6	7,9
Châtaigneraies	129,3	93,9	91,4	90,3	72,6	72,1	71,1	57,8
Vignes	1.462,2	1.418,4	1.413,9	1.408,0	1.400,5	1.395,8	1.383,6	1.380,6
Cultures maraîchères	467,6	80,1	77,5	72,6	65,6	62,1	61,7	58,7
Jardins familiaux	-	*366,4	*357,8	*342,4	*355,5	*332,9	*322,8	*311,0
Cultures florales	32,5	7,5	7,8	7,9	7,3	6,9	6,0	5,9
Somme des rubriques ci-dessus = S A U	34.512,4	34.403,9	34.398,8	34.229,9	33.980,4	33.871,7	33.716,8	33.497,5
Bois et forêts	11.435,0	11.432,3	11.565,9	11.620,2	11.750,0	12.139,0	12.484,5	12.783,5
Territoire agricole non cultivé	4.191,8	4.189,5	4.020,0	4.098,3	3.998,5	3.841,4	3.692,8	3.580,6
Surface non agricole du territoire cadas- tré	2.954,8	2.971,1	3.019,3	3.030,1	Résultats non disponibles			

* A partir de 1961 la statistique distingue les superficies consacrées aux jardins familiaux
Il s'agit des chiffres marqués d'une astérisque.

NOTA ; Ces chiffres sont tirés des annuaires de statistiques agricole établis par le
Ministère de l'Agriculture.

LES PRIX PRATIQUES SUR LE MARCHÉ NON AGRICOLE
NOTIFIÉ AUX S.A.F.E.R. EN 1969 (1)

CATEGORIE DE FONDS	Surface notifiée	Prix moyen en francs à l'ha
Bois et forêts	4.487	5.116
1 - Terrains à bâtir ; sols jardins	473	104.370
2 - Construction	1.042	34.816
3 - Aménagements industriels	3.903	37.340
4 - Achats par les Administrations	1.373	15.266
5 - Prix non agricole industriel ou commercial	2.969	26.884
6 - Prix non agricole à caractère touristique	6.051	9.292
7 - Prix non agricole sans précision	12.267	13.966
Marché agricole (pour comparaison)	385.420	7.100

(1) Rappelons que de nombreuses transactions à caractère non agricole ne sont pas notifiées à la S.A.F.E.R. Le tableau concerne seulement une partie du marché non agricole réel. On dispose cependant de surfaces suffisantes pour avoir d'assez bonnes indications sur le niveau des prix pratiqués.

TABLEAU 4

LE MARCHE FONCIER AGRICOLE TOTAL
(y compris les fonds de moins de 1 ha)

Estimation S.C.A.F.R.		Ensemble du marché	Achats réalisés par le "groupe Agriculteurs" (1)	Achats réalisés par les S.A.F.E.R métropolitaines
1 9 6 5	Surface (ha)	550.000	375.000	49.000
	Valeur en Milliards de F.	2,90	1,90	0,183
	Prix moyen/ha en F.	5.200	5.000	3.700
1 9 6 8	Surface (ha)	640.000	450.000	69.000
	Valeur en Milliards de F.	4,16	2,84	0,325
	Prix moyen/ha en F.	6.500	6.300	4.700
1 9 6 9	Surface (ha)	670.000	470.000	73.000
	Valeur en Milliards de F.	4,75	3,24	0,370
	Prix moyen/ha en F.	7.100	6.900	5.200

(1) Sont compris dans le groupe agriculteurs" les sociétés civiles agricoles et les agriculteurs ayant une activité non agricole annexe.

SUPERFICIE DES FONDS VENDUS EN 1969
POUR L'ENSEMBLE DU MARCHÉ AGRICOLE EN FRANCE

DIMENSION DES FONDS	NOMBRE DE VENTES		SURFACE EN HECTARES	
	Valeur	%	Valeur	%
- 1 ha	130.000	60,97	55.810	8,33
1 à 2 ha	41.830	19,62	92.125	13,75
2 à 5 ha	18.845	8,89	91.455	13,65
5 à 10 ha	9.550	4,48	90.850	13,56
10 à 20 ha	6.820	3,20	100.835	15,05
20 à 30 ha	2.560	1,90	63.850	9,53
30 à 50 ha	1.960	0,92	68.740	10,26
50 à 100 ha	1.020	0,48	56.480	8,43
+ 100 ha	405	0,19	50.720	7,57
TOTAL + de 1 ha	83.190	39,02	614.120	91,66
TOTAL GENERAL	213.200	100,00	670.000	100,00

TABLEAU 6

SUPERFICIE DES FONDS NOTIFIES EN 1968 ET 1969 (1)
(Fonds de plus de 1 hectare)

DIMENSION DES FONDS	NOMBRE DE VENTE EN %		SURFACE EN %	
	1968 (66 dépts)	1969 (75 dépts)	1968 (66 dépts)	1969 (75 dépts)
1 à 2 ha	33,10	31,99	5,11	4,72
2 à 5 ha	30,30	29,42	10,41	9,68
5 à 10 ha	14,85	15,15	11,60	11,33
10 à 20 ha	10,94	11,65	17,01	17,26
20 à 30 ha	4,68	5,18	12,55	13,27
30 à 50 ha	3,42	3,60	14,35	14,36
50 à 100 ha	1,88	2,23	14,05	15,84
+ 100 ha	0,79	0,74	14,88	13,49
TOTAL PLUS DE 1 HA	100 (31.351)	100 (39.043)	100 (284.594)	100 (371.422)

(1) Le marché notifié représente seulement une partie de l'ensemble du marché :

- 5 départements ne disposent pas de S.A.F.E.R. (Aube, Eure, Oise, Seine-Maritime, Somme)
- Certaines S.A.F.E.R. n'ont pu encore adhérer au traitement statistique commun
- Certaines S.A.F.E.R. qui ont adhéré à ce traitement ont admis que les ventes sur lesquelles elles ne pouvaient exercer leur droit de préemption ne leurs soient pas notifiées.

REPARTITION EN POURCENTAGE DES FONDS NOTIFIES
 SELON LEUR VALEUR TOTALE EN 1969
 (Y compris les fonds de moins de 1 ha)

CLASSES DE VALEUR TOTALE	ACHATS DES AGRICULTEURS			ENSEMBLE DU MARCHÉ AGRICOLE		
	Nombre	Surface	Valeur tot.	Nombre	Surface	Valeur tot.
1 à 5.000 F	42,96	5,97	2,31	45,37	6,01	2,46
5.000 à 10.000 F	13,12	4,51	2,82	12,87	4,49	2,87
10.000 à 50.000 F	25,91	19,06	18,04	25,55	20,01	18,35
50.000 à 100.000 F	8,75	17,77	17,67	7,97	17,02	16,53
100.000 à 150.000 F	3,95	12,90	13,67	3,36	11,95	11,99
TOTAL 1 à 150.000 F	94,69	60,24	54,53	95,14	59,50	52,22
150.000 à 300.000 F	3,84	21,31	21,83	3,32	19,53	19,79
+ de 300.000 F	1,43	18,44	23,63	1,52	20,95	27,98
TOTAL GENERAL (1)	100 (37.367)	100 (194.659)	100 (1.366.019)	100 (76.798)	100 (387.206)	100 (2.719.490)

(1) Du fait que le calcul des arrondis concernant les surfaces et les valeurs est effectué à des niveaux différents, les chiffres de ce tableau diffèrent légèrement de ceux qui ont été cités précédemment.

REPARTITION DES NOTIFICATIONS EN FONCTION DE LEUR VALEUR TOTALE EN 1969
(Y compris les fonds de moins de 1 ha)

CLASSES DE VALEUR TOTALE	ACHATS DES AGRICULTEURS				ENSEMBLE MARCHE AGRICOLE			
	Nombre	Surface en ha	Valeur totale en K.F.	Prix moyen par ha	Nombre	Surface en ha	Valeur totale en K.F.	Prix moyen par ha
1 à 5000 F	16.053	11.636	31.671	2.394	34.845	23.289	67.019	2.502
5000 à 10000 F	4.906	8.797	38.564	4.374	9.890	17.419	78.105	4.438
Total 1 à 10000 F	20.959	20.433	70.235	3.200	44.735	40.708	145.124	3.284
10000 à 20000 F	4.457	12.079	68.027	5.624	9.081	24.921	139.515	5.565
20000 à 30000 F	2.336	8.915	60.627	6.806	4.822	18.892	125.433	6.632
30000 à 40000 F	1.641	8.293	59.671	7.190	3.205	16.636	116.566	7.010
40000 à 50000 F	1.250	7.829	58.207	7.441	2.517	17.062	117.630	6.885
Total 10000 à 50000 F	9.684	37.116	246.532	6.641	19.625	77.511	499.144	6.425
50000 à 60000 F	910	7.110	51.828	7.273	1.805	14.592	102.783	7.039
60000 à 70000 F	725	7.139	48.484	6.790	1.337	13.176	89.320	6.775
70000 à 80000 F	662	7.097	50.927	7.168	1.190	13.637	91.534	6.711
80000 à 90000 F	472	6.058	40.991	6.765	891	11.096	77.431	6.975
90000 à 100000 F	503	7.194	49.202	6.838	905	13.408	88.657	6.611
Total 50000 à 100000 F	3.272	34.598	241.432	6.973	6.128	65.909	449.725	6.821
100000 à 150000 F	1.479	25.116	186.760	7.440	2.582	46.295	326.223	7.053
Total 1 à 150000 F	35.394	117.263	744.959	6.284	73.070	230.423	1.420.216	6.079
150000 à 200000 F	808	19.675	143.200	7.278	1.362	33.698	241.565	7.169
200000 à 300000 F	629	21.819	155.068	7.105	1.195	41.934	296.692	7.075
Total 150000 à 300000 F	1.437	41.494	298.268	7.187	2.557	75.632	538.257	7.117
300000 à 500000 F	334	16.620	128.169	7.711	708	38.274	274.193	7.164
500000 F et plus	202	19.282	194.623	10.095	463	42.877	486.824	11.355
Total plus de 300000 F	536	35.902	322.792	8.992	1.171	81.151	761.017	9.379
TOTAL GENERAL	37.367	194.659	1.366.019	6.973	76.798	387.206	2.719.490	6.968

REPARTITION DES NOTIFICATIONS PAR COMMUNE EN 1969
(31.530 communes font partie du champ observé)

CLASSES DE NOMBRE DE NOTIFICATIONS	NOMBRE DE COMMUNES			
	ENSEMBLE DES FONDS		FONDS DE PLUS DE 1 HA	
	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
1 notification	5.835	31,7	6.584	41,3
2 notifications	3.431	18,6	3.521	22,1
3 à 5 notifications	4.781	26,0	4.131	25,9
6 à 10 notifications	2.599	14,0	1.398	8,8
11 à 20 notifications	1.263	6,9	298	1,8
21 à 30 notifications	287	1,6	22	0,1
31 à 50 notifications	156	0,8	7	0,0
+ de 50 notifications	51	0,4	0	0,0
Ensemble des communes où un fonds au moins était notifié	18.413	100,0	15.961	100,0
Total des communes où aucun fonds n'était notifié	13.117			

CLASSES DE SUPERFICIE NOTIFIEE	NOMBRE DE COMMUNES			
	ENSEMBLE DES FONDS		FONDS DE PLUS DE 1 HA	
	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
Moins de 5 ha	6.906	37,6	4.960	31,1
5 à 10 ha	2.872	15,6	2.715	17,0
10 à 20 ha	3.005	16,3	2.863	17,9
20 à 30 ha	1.623	8,8	1.561	9,8
30 à 50 ha	1.653	9,0	1.583	9,9
50 à 100 ha	1.516	8,2	1.464	9,2
100 à 200 ha	644	3,5	623	3,9
200 à 500 ha	170	0,8	168	1,0
500 à 1.000 ha	23	0,1	23	0,1
+ de 1.000 ha	1	0,0	1	0,0
Ensemble des communes où un fonds au moins était notifié	18.413	100,0	15.961	100,0
Ensemble des communes où aucun fonds n'était notifié	13.117			

OFFRE ET DEMANDE POUR L'ENSEMBLE DES NOTIFICATIONS
 RECUES EN 1968 ET EN 1969 PAR LES S.A.F.E.R.
 Profession des vendeurs et des acquéreurs (1)

Catégorie de vendeurs et d'acquéreurs	(Pour mémoire) Marché foncier agricole en <u>1964 + 1965</u> 2 (Fonds de + de 1 ha seulement)				Ensemble des notifications reçues en 1968 (66 départements) Marché agricole (Y compris les fonds de - de 1 ha)				Ensemble des notifications reçues en 1969 (75 départements) Marché agricole (Y compris les fonds de moins de 1 ha)			
	Ventes %		Achats %		Ventes %		Achats %		Ventes %		Achats %	
	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
Agriculteurs exerçant une activité annexe non agricole					1,6	2,3	2,0	1,9	0,7	0,9	1,4	1,2
Agriculteur actif ou retraité	38,3	34,4	70,1	63,0	40,6	39,4	57,5	63,8	44,3	44,9	54,9	56,8
Sociétés Civiles Agricoles	1,1	1,3	1,2	4,0	0,2	1,6	7,3	2,0	1,6	2,7	0,3	1,2
Actifs non agriculteurs	20,2	18,8	17,7	17,3	24,4	23,6	32,7	20,7	28,8	22,5	28,3	16,6
Inactifs non agricult.	24,9	23,6	3,6	2,8	20,6	16,8	0,1	2,2	24,9	19,7	3,18	1,74
TOTAL GENERAL Base 100	72.800	500.600	72.800	500.600	64.058	296.844	64.058	296.844	76.187	385.423	76.187	385.423

(1) Ces proportions ont été établies en répartissant les achats et les ventes réalisés par plusieurs personnes, puis les non déclarations proportionnellement aux effectifs enregistrés dans les autres catégories. Ce tableau n'est donc destiné qu'à donner des ordres de grandeur et à souligner par ailleurs la similitude des répartitions entre les différentes périodes de référence.

OFFRE ET DEMANDE POUR L'ENSEMBLE DES NOTIFICATIONS
RECUES EN 1968 ET 1969 PAR LES S.A.F.E.R.
Résidence des vendeurs et des acquéreurs (1)

Catégorie de vendeurs et d'acquéreurs		(Pour mémoire) Marché foncier agricole en <u>1964 + 1965</u> 2 (Fonds de + de 1 ha seulement)				Ensemble des notifications reçues en 1968 (66 départements) Marché agricole (Y compris les fonds de - de 1 ha)				Ensemble des notifications reçues en 1969 (75 départements) Marché agricole (Y compris les fonds de - de 1 ha)			
		Ventes %		Achats %		Ventes %		Achats %		Ventes %		Achats	
		Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface	Nombre	Surface
Résidents dans la com- mune de mutation du fonds		37,7	32,3	54,4	45,2	40,7	34,0	45,8	32,5	36,2	28,3	57,2	52,2
Résidents dans le dé- partement du fonds		63,9	65,6	80,2	72,0	78,8	67,5	77,2	61,0	65,5	53,4	83,6	75,0
Résidents hors département du fonds	Total	20,2	26,7	11,8	19,0	11,8	15,2	8,3	13,6	15,2	22,5	11,5	17,2
	dt PARIS	6,7	8,3	4,0	5,9	4,8	8,6	4,5	6,7	4,2	8,0	3,8	5,7
Résolutions d'indivision		24,2	27,7	-	-	20,4	24,7	-	-	19,3	24,1	-	-
Ensemble du marché Base 100		72.800	500.600	72.800	500.600	64.058	296.844	64.058	296.844	76.187	385.423	76.187	385.423

(1) Ces proportions ont été établies en répartissant les non-déclarations proportionnellement aux effectifs enregistrés dans les autres catégories. Ce tableau n'est donc destiné qu'à donner des ordres de grandeur et à souligner par ailleurs la similitude des répartitions entre les différentes périodes de référence.

LES PRIX MOYENS DES DIFFERENTES CATEGORIES DE BIENS SUR LE
MARCHÉ AGRICOLE NOTIFIÉ EN 1969 ET LEUR ÉVOLUTION DEPUIS 1965

TABLEAU 11

CATEGORIES DE MUTATIONS	Biens négociés sur le marché agricole en 1965 (79 départements) Fonds de plus de 1 ha		Biens notifiés sur le marché agricole en 1968 (66 départements) Fonds de plus de 1 ha		Biens notifiés sur le marché agricole en 1969 (75 départements) Fonds de plus de 1 ha		
	Prix en F.	Rapport au prix moyen/ha général	Prix en F.	Rapport au prix moyen/ha général	Prix en F.	Rapport au prix moyen/ha général	<u>Prix 1969</u> Prix 1968
1 - 2 ha	6.816	1,42	10.760	1,79	10.856	1,66	1,00
2 - 5 ha	6.192	1,29	8.530	1,42	9.101	1,39	1,06
5 - 10 ha	5.664	1,18	7.330	1,22	7.978	1,22	1,08
10 - 20 ha	4.896	1,02	6.170	1,03	6.749	1,03	1,09
20 - 30 ha	4.512	0,94	5.560	0,92	5.978	0,91	1,07
30 - 50 ha	4.032	0,84	5.030	0,84	5.676	0,87	1,12
50 - 100 ha	3.840	0,80	4.440	0,74	5.371	0,82	1,20
+ 100 ha	3.600	0,75	4.030	0,67	4.420	0,67	1,09
Prix moyen/ha général fonds de plus de 1 ha	4.800	1,00	5.990	1,00	6.521	1,00	1,08

LES PRIX MOYENS DES DIFFERENTES CATEGORIES DE BIENS SUR LE
MARCHÉ AGRICOLE NOTIFIÉ EN 1969 ET LEUR ÉVOLUTION DEPUIS 1965

CATEGORIES DE MUTATIONS	Biens négociés sur le marché agricole en 1965 (79 départements) Fonds de plus de 1 ha		Biens négociés sur le marché agricole en 1968 (66 départements) Fonds de plus de 1 ha		Biens notifiés sur le marché agricole en 1969 (75 départements) Fonds de plus de 1 ha		
	Prix en F.	Rapport au prix moyen/ha général	Prix en F.	Rapport au prix moyen/ha général	Prix en F.	Rapport au prix moyen/ha général	$\frac{\text{Prix 1969}}{\text{Prix 1968}}$
Biens bâtis	4.992	1,04	6.140	1,02	6.704	1,02	1,09
Biens libres	4.896	1,02	5.780	0,96	6.244	0,95	1,08
Occupés	4.800	1,00	6.330	1,05	6.831	1,04	1,07
En Z.P.I.U.	7.392	1,54	8.022	1,34	9.582	1,46	1,19
Hors Z.P.I.U.	4.224	0,88	5.646	0,94	6.046	0,92	1,07
Acheté par preneur en place	5.328	1,11	6.195	1,03	6.731	1,03	1,08
Ensemble agricult. acquéreurs	4.800	1,00	6.075	1,01	6.626	1,01	1,09
Prix moyen/ha général (fonds de + de 1 ha)	4.800	1,00	5.990	1,00	6.521	1,00	1,08

BIENS NOTIFIES SUR LE MARCHE AGRICOLE EN 1969 PAR NATURE DE TERRE
(Fonds de plus de 1 hectare)

NATURE DE TERRE	Nombre de cas	Surface notifiée	Prix moyen/ha	Prix moyen/ha des 50% centraux	Prix médian	Coefficient de variation ($\frac{\text{écart-type}}{\text{moyenne}}$)
Terres	5.787	26.465	7.707	6.714	6.370	1,13
Prés	3.126	11.259	9.012	8.312	8.333	0,75
Terres et Prés (1)	4.372	24.673	6.603	5.664	5.426	1,34
Terres ou Prés (2)	13.285	62.398	7.506	6.661	6.439	1,10
Parcours et Pâtures	431	3.401	3.247	2.456	2.027	1,65
Landes et Friches	1.344	7.690	2.189	1.418	1.494	1,74
Vergers	105	359	16.710	12.996	11.905	1,18
Vignes	970	2.471	21.528	19.322	19.380	1,26
Bois et taillis	1.450	10.768	3.136	1.986	1.695	0,52

- (1) La rubrique "terres et prés" concerne des lots non bâtis comportant simultanément des parcelles de terres et de prés.
- (2) La rubrique "terres ou prés" totalise l'ensemble des parcelles de terres, de prés, de terres et prés. On peut ainsi apprécier le prix des lots de polyculture.

CORRELATIONS ENTRE LE PRIX MOYEN DES FONDS DE
PLUS DE 1 HECTARE NOTIFIES EN 1969 ET CERTAINES
VARIABLES EXPLICATIVES

VARIABLES EXPLICATIVES	Valeur moyenne de la variable	Ecart-type de la variable	Coefficient de corrélacion
- Produit brut en F/ha S.A.U. en 1968	2.275,270	729,27	0,5743
- Montant des en cours des prêts à court terme accordés par le Crédit Agricole en 1968 en F/ha S.A.U. en 1967	200,000	138,53	0,5223
- Pourcentage de la surface totale offerte achetée par les S.A.F.E.R. en 1969	21,500	12,15	- 0,4675
- Variation du nombre d'exploitations de 1 à 5 ha entre 1963 et 1967 en %	19,256	11,00	- 0,4060
- Pourcentage de la surface totale offerte libre à la vente en 1969	55,878	21,19	- 0,4045
- Nombre de logements d'habitation autorisés en 1966 pour 1.000 hectares S.A.U. en 1967	13,283	17,89	0,4033
- Pourcentage d'exploitations de 1 à 5 ha en 1967	20,292	8,06	0,3914
- Consommation d'engrais (NPK) en kg/ha en 1968	103,567	58,81	0,3872
- Rapport en % de la SAU en faire-valoir direct en 1963 à la S.A.U. en 1968	non significatif	non significatif	- 0,3784
- Nombre d'immatriculations d'automobilistes neuves en 1966 pour 100 habitants en 1962	1,770	0,60	0,3767

TABLEAU 14

CORRELATIONS ENTRE LA SURFACE OFFERTE EN 1969
(FONDS NOTIFIES DE PLUS DE 1 HECTARE) ET CERTAINES
VARIABLES EXPLICATIVES

VARIABLES EXPLICATIVES	Valeur moyenne de la variable	Ecart-type de la variable	Coefficient de corrélation
- Nombre de bovins en 1968 sur 100 ha de S.A.U. en 1967	65,45	30,53	- 0,4155
- Rapport en % de la SAU en métayage en 1963 à la S.A.U. en 1967	non significatif	non significatif	0,3633
- Rapport en % de la SAU en faire-valoir direct en 1963 à la S.A.U. en 1967	non significatif	non significatif	0,3337
- Nombre de tracteurs en 1968 pour 100 ha de S.A.U. en 1967	4,14	1,32	0,3175
- Pourcentage de chef d'exploitation de plus de 50 ans en 1967	56,96	5,64	0,3169
- Nombre de Km de routes en 1966 pour 1.000 hectares de S.A.U. en 1967	51,62	13,73	0,3094
- Nombre de groupements de producteurs en 1968 pour 1.000 exploitations en 1967	10,48	6,37	- 0,3050
- Nombre d'exploitations pour 100 ha de S.A.U. en 1967	5,67	2,76	0,2986
- Prix moyen/ha des fonds de 1 à 5 hectares en 1969	9.257,13	5.176,58	0,2943
- Nombre d'exploitations de 20 à 100 ha en 1967 en %	30,47	14,89	- 0,2707

REPARTITION DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE SELON LE MODE DE FAIRE-VALOIR
EN FONCTION DE LA TAILLE S.A.U. DES EXPLOITATIONS

FRANCE ENTIERE

TAILLE S.A.U. (Superficie agricole utilisée en ha)	A - NOMBRES ABSOLUS					B - % EN LIGNE				
	S.A. utilisée	Faire valoir Direct	Fermage	Métayage	Autres modes de faire valoir	S.A. utilisée	Faire valoir Direct	Fermage	Métayage	Autres modes de faire valoir
< 1	60,8	54,5	5,2	1,0	0,1	100	89,6	8,6	1,6	0,2
1 - 2	182,8	149,4	30,6	2,4	0,5	100	81,7	16,7	1,3	0,3
2 - 5	831,9	622,3	193,8	14,4	1,3	100	74,8	23,3	1,7	0,2
5 - 10	2.260,7	1.555,1	642,9	59,8	2,9	100	68,8	28,5	2,6	0,1
10 - 20	5.959,6	3.589,1	2.224,4	139,6	6,3	100	60,2	37,3	2,3	0,1
20 - 30	5.079,4	2.649,8	2.282,5	141,2	6,0	100	52,0	45,0	2,8	0,1
30 - 50	5.995,0	2.841,8	3.121,5	226,2	5,6	100	45,9	50,3	3,6	0,1
50 - 100	5.660,7	2.431,8	3.003,5	217,0	8,5	100	42,9	53,1	3,7	0,2
+ 100	3.871,7	1.767,8	2.049,3	46,3	7,7	100	47,0	51,8	1,0	0,2
Total + 1 ha	29.841,8	15.607,1	13.548,5	846,9	38,8	100	52,2	45,4	2,8	0,1
TOTAL GENERAL	29.902,6	15.661,6	13.553,7	847,9	38,9	100	52,3	45,3	2,8	0,1

IMPORTANCE RELATIVE DE LA SUPERFICIE EN FAIRE-VALOIR DIRECT
COMPARAISON 1963-1967 SELON DIVERSES HYPOTHESES

(Unité : 1.000 ha, %)

REGIONS DE PROGRAMME	1 9 6 3			1 9 6 7				
	Superficie agricole utile	Superficie agricole utile en F.V.D. (a)	Importance relative en F.V.D.	Superficie agricole utilisée	Superficie agricole utilisée en F.V.D.	Importance relative du F.V.D.	Variation en 1967/1963 en point de %	
							Hypothèse B	Hypothèse B
	1	2	3 = 2/1	4	5	3 = 5/4	8 - 3	
11 - Région Parisienne	646,6	171,8	26,6	656,2	192,0	29,8	+ 2,7	
21 - Champagne	1.540,7	711,9	46,2	1.496,8	766,5	51,2	+ 5,0	
22 - Picardie	1.399,7	410,8	29,3	1.370,3	406,0	29,6	+ 0,3	
23 - Haute Normandie	845,3	234,2	27,7	837,2	270,7	32,3	+ 4,6	
24 - Centre	2.633,5	1.044,6	39,7	2.579,3	1.841,5	40,4	+ 0,7	
25 - Basse Normandie	1.411,2	512,3	36,3	1.404,1	526,9	37,5	+ 1,2	
26 - Bourgogne	1.809,6	747,4	41,3	1.862,3	804,4	43,2	+ 1,9	
31 - Nord	920,2	234,6	25,5	947,6	247,3	26,1	+ 0,6	
41 - Lorraine	1.170,4	652,3	55,7	1.123,7	616,1	54,8	- 0,9	
42 - Alsace	354,1	236,7	66,8	357,7	226,1	63,2	- 3,6	
43 - Franche-Comté	747,7	395,1	52,8	713,2	393,9	55,2	+ 2,4	
52 - Pays de la Loire	2.609,2	839,3	32,2	2.507,1	859,0	34,3	+ 2,1	
53 - Bretagne	2.106,6	858,9	40,8	1.903,9	917,0	48,2	+ 7,4	
54 - Poitou-Charentes	1.926,8	1.019,3	52,9	1.881,2	1.032,2	54,9	+ 2,0	
72 - Aquitaine	1.864,1	1.379,1	74,0	1.628,8	1.216,3	74,7	+ 0,7	
73 - Midi-Pyrénées	2.812,9	2.195,7	78,1	2.540,6	1.990,7	78,4	+ 0,3	
74 - Limousin	995,4	684,4	68,8	935,9	651,6	69,6	+ 0,8	
82 - Rhône Alpes	2.175,7	1.437,2	66,1	1.785,1	1.135,3	63,6	- 2,5	
83 - Auvergne	1.721,9	899,3	52,2	1.595,7	882,1	55,3	+ 3,1	
91 - Languedoc-Roussillon	1.453,0	1.139,2	78,4	1.125,7	880,3	78,2	- 0,2	
92 - Provence Cte d'Azur Corse	1.045,5	777,4	74,4	850,4	605,6	71,2	- 3,2	
FRANCE ENTIERE	32.189,6	16.582,2	51,5	30.102,8	15.661,6	52,0	+ 0,5	

(a) y compris le mode de faire-valoir "Direction par un salarié"

Source : Ministère de l'Agriculture (Enquête communautaire 1967) Echantillon-maître 1963

N.B. On compare dans ce tableau l'importance relative de la superficie agricole utile en faire-valoir direct en 1963 et en 1967

- Les chiffres de 1963 sont issus directement de l'échantillon-maître 1963

- Ceux retenus pour 1967 constituent des estimations obtenues à partir des résultats de l'enquête communautaire et basées sur les trois hypothèses suivantes :

Hypothèse centrale (B) : La superficie agricole utile et la superficie agricole utilisée ont une répartition identique selon le mode de faire-valoir

Hypothèse extrême (A) : Toute la superficie constituant la différence entre S.A. utile et S.A. utilisée est en fermage ou métayage

Hypothèse extrême (C) : Toute la superficie constituant la différence entre S.A. utile et S.A. utilisée est en faire-valoir direct.

CARACTERES STATISTIQUES DES VARIABLES ETUDIEES

VARIABLES x	Nbre régions agricoles prises en compte n	Moyenne arithmétique en F/ha $\bar{x} = \frac{\sum x}{n}$ (1)	Variance en francs $\sigma_x^2 = \frac{\sum (x-\bar{x})^2}{n}$ (2)	Écart-type $\sigma_x = \sqrt{\sigma_x^2}$ (2)	Coefficient de variation $CV = \frac{\sigma_x}{\bar{x}}$ (3)	Incertitude sur la moyenne $\sigma_{\bar{x}} = \frac{\sigma_x}{\sqrt{n}}$ (4)
Fermage réel moyen exploitation	149	162,919	4973,534	70,523	0,432	5,7774
Fermage réel maxi. exploitation	149	225,993	7224,128	84,995	0,376	6,9630
Fermage réel moyen terres	104	166,202	4302,415	65,593	0,395	6,4318
Fermage réel maxi. terres	105	232,752	7671,034	87,584	0,376	8,5473
Fermage réel moyen prairies	86	184,256	4612,757	67,917	0,369	7,3237
Fermage récl maxi. prairies	86	266,046	9790,351	98,946	0,372	10,6696
Produit brut/ha moyen exploitation	139	1514,64	409820,340	640,170	0,420	54,2900
Produit brut/ha moyen terres	100	1390,470	114367,847	338,183	0,243	33,8180
Produit brut/ha moyen prairies	82	1252,207	332720,981	576,819	0,460	63,6990
Prix moyen/ha général	153	6268,058	8988043,582	2998,006	0,478	242,3740
Prix moyen/ha payé par les agriculteurs	120	6154,516	9714317,445	3116,779	0,506	284,5210
Revenu cadastral moyen total	152	36,110	36871,789	19,202	0,532	1,5574
Revenu cadastral moyen terres	149	40,546	36362,019	19,068	0,470	1,5621
Revenu cadastral moyen prairies	149	40,911	34427,579	18,554	0,453	1,5200
Fermage réglementaire moyen terres	144	101,069	1297,786	36,025	0,356	3,0020
Fermage réglementaire moyen prairies	149	128,732	4565,285	67,567	0,525	5,5352
Fermage réglementaire moyen total	147	124,392	3648,851	60,406	0,486	4,9821
Valeur moyenne du pas de porte	30	2524,433	2472171,702	1572,314	0,622	287,0639

NOTA 1°) Il s'agit d'une moyenne arithmétique réelle non pondérée par les surfaces affermées dans chaque région agricole. On ne connaît pas la valeur de celle-ci.

2°) Variance et écart-type résument l'importance de la dispersion autour de la moyenne des différentes valeurs de la variable considérée. Ils sont exprimés en francs.

3°) Le coefficient de variation est le rapport de l'écart-type à la valeur moyenne de la variable. Il permet de comparer directement la dispersion autour de la moyenne des différentes variables.

4°) Incertitude sur la moyenne ($\sigma_{\bar{x}}$) : il y a 95% de chances pour que la valeur vraie de la moyenne soit comprise entre la valeur moyenne trouvée plus ou moins 2 fois $\sigma_{\bar{x}}$.

TABLEAU 18

CARACTERES STATISTIQUES DES VARIABLES ETUDIEES

VARIABLES x	Nbre régions agricoles prises en compte n	Moyenne arithmétique en % $\bar{x} = \frac{\sum x}{n}$ (1)	Variance en % $\sigma^2 = \frac{\sum (x-\bar{x})^2}{n}$ (2)	Ecart-type $\sigma = \sqrt{\sigma^2}$ (2)	Coef. de variation $CV = \frac{\sigma}{\bar{x}}$ (3)	Incertitude sur la moyenne $\frac{\sigma \bar{x}}{\sqrt{n}}$ (4)
Valeur réelle ferme- mage moyen/Valeur produit brut moyen exploitation	128	11,6258	27,9649	5,2882	0,4549	0,4674
Valeur réelle ferme- mage moyen/Valeur produit brut moyen terres	85	12,0929	17,8264	4,2221	0,3491	0,4579
Valeur réelle ferme- mage moyen/Valeur P.B. moyen prair.	71	15,5789	60,7899	7,7968	0,5005	0,9253
Valeur réelle ferme- mage moyen explt./ Prix moyen ha gal. fonds notif.+ 1 ha	140	3,1416	4,1658	2,0410	0,6497	0,1725
Valeur réelle ferme- mage maxi explt./ Prix moyen ha gal. fonds notif.+ 1 ha	140	4,4517	8,4673	2,9099	0,6536	0,2459
Valeur réelle ferme- mage moyen terres/ Prix moyen ha gal. fonds notif.+ 1 ha	100	3,5598	5,4903	2,3431	0,6582	0,2343
Valeur réelle ferme- mage maxi terres/ Prix moyen ha gal. fonds notif.+ 1 ha	100	5,1494	16,02723	4,0034	0,7774	0,4003
Valeur réelle ferme- mage moyen prair./ Prix moyen ha gal. fonds notif.+ 1 ha	78	3,9331	5,4578	2,3362	0,5940	0,2645
Valeur réelle ferme- mage maxi prair./ Prix moyen ha gal. fonds notif.+ 1 ha	80	5,7242	12,5674	3,5450	0,6193	0,3963

NOTA 1°) Il s'agit d'une moyenne arithmétique réelle non pondérée par les surfaces affectées dans chaque région agricole. On ne connaît pas la valeur de celle-ci.

2°) Variance et écart-type résument l'importance de la dispersion autour de la moyenne des différentes valeurs de la variable considérée. Ils sont exprimés en francs.

3°) Le coefficient de variation est le rapport de l'écart-type à la valeur moyenne de la variable. Il permet de comparer directement la dispersion autour de la moyenne des différentes variables.

4°) Incertitude sur la moyenne () : il y a 95 % de chances pour que la valeur vraie de la moyenne soit comprise entre la valeur moyenne trouvée plus ou moins 2 fois

Informations internes sur L'AGRICULTURE

	Date	Langues
N° 1 Le boisement des terres marginales	juin 1964	F (1) D (1)
N° 2 Répercussions à court terme d'un alignement du prix des céréales dans la CEE en ce qui concerne l'évolution de la production de viande de porc, d'œufs et de viande de volaille	juillet 1964	F (1) D (1)
N° 3 Le marché de poissons frais en république fédérale d'Allemagne et aux Pays-Bas et les facteurs qui interviennent dans la formation du prix du hareng frais	mars 1965	F (1) D (1)
N° 4 Organisation de la production et de la commercialisation du poulet de chair dans les pays de la CEE	mai 1965	F (1) D (1)
N° 5 Problèmes de la stabilisation du marché du beurre à l'aide de mesures de l'Etat dans les pays de la CEE	juillet 1965	F D
N° 6 Méthode d'échantillonnage appliquée en vue de l'établissement de la statistique belge de la main-d'œuvre agricole	août 1965	F (1) D (2)
N° 7 Comparaison entre les «trends» actuels de production et de consommation et ceux prévus dans l'étude des perspectives «1970» 1. Produits laitiers 2. Viande bovine 3. Céréales	juin 1966	F (1) D
N° 8 Mesures et problèmes relatifs à la suppression du morcellement de la propriété rurale dans les Etats membres de la CEE	novembre 1965	F (1) D
N° 9 La limitation de l'offre des produits agricoles au moyen des mesures administratives	janvier 1966	F D
N° 10 Le marché des produits d'œufs dans la CEE	avril 1966	F (1) D (1)
N° 11 Incidence du développement de l'intégration verticale et horizontale sur les structures de production agricole – Contributions monographiques	avril 1966	F (1) D
N° 12 Problèmes méthodologiques posés par l'établissement de comparaisons en matière de productivité et de revenu entre exploitations agricoles dans les pays membres de la CEE	août 1966	F (1) D
N° 13 Les conditions de productivité et la situation des revenus d'exploitations agricoles familiales dans les Etats membres de la CEE	août 1966	F D
N° 14 Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – «bovins – viande bovine»	août 1966	F D
N° 15 Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – «sucre»	février 1967	F D (1)
N° 16 Détermination des erreurs lors des recensements du bétail au moyen de sondages	mars 1967	F (1) D (3)

(1) Epuisé.

(2) La version allemande est parue sous le n° 4/1963 de la série «Informations statistiques» de l'Office statistique des Communautés européennes.

(3) La version allemande est parue sous le n° 2/1966 de la série «Informations statistiques» de l'Office statistique des Communautés européennes.

		Date	Langues
N° 17	Les abattoirs dans la CEE I. Analyse de la situation	juin 1967	F D
N° 18	Les abattoirs dans la CEE II. Contribution à l'analyse des principales conditions de fonctionnement	octobre 1967	F D
N° 19	Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « produits laitiers »	octobre 1967	F D(1)
N° 20	Les tendances d'évolution des structures des exploitations agricoles – Causes et motifs d'abandon et de restructuration	décembre 1967	F D
N° 21	Accès à l'exploitation agricole	décembre 1967	F D
N° 22	L'agrumiculture dans les pays du bassin méditerranéen – Production, commerce, débouchés	décembre 1967	F D
N° 23	La production de produits animaux dans des entreprises à grande capacité de la CEE – Partie I	février 1968	F D
N° 24	Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « céréales »	mars 1968	F D
N° 25	Possibilités d'un service de nouvelles de marchés pour les produits horticoles non-comestibles dans la CEE	avril 1968	F D
N° 26	Données objectives concernant la composition des carcasses de porcs en vue de l'élaboration de coefficients de valeur	mai 1968	F D
N° 27	Régime fiscal des exploitations agricoles et imposition de l'exploitant agricole dans les pays de la CEE	juin 1968	F D
N° 28	Les établissements de stockage de céréales dans la CEE – Partie I	septembre 1968	F D
N° 29	Les établissements de stockage de céréales dans la CEE – Partie II	septembre 1968	F D
N° 30	Incidence du rapport des prix de l'huile de graines et de l'huile d'olive sur la consommation de ces huiles	septembre 1968	F D
N° 31	Points de départ pour une politique agricole internationale	octobre 1968	F D
N° 32	Volume et degré de l'emploi dans la pêche maritime	octobre 1968	F D
N° 33	Concepts et méthodes de comparaison du revenu de la population agricole avec celui d'autres groupes de professions comparables	octobre 1968	F D
N° 34	Structure et évolution de l'industrie de transformation du lait dans la CEE	novembre 1968	F D
N° 35	Possibilités d'introduire un système de gradation pour le blé et l'orge produits dans la CEE	décembre 1968	F D
N° 36	L'utilisation du sucre dans l'alimentation des animaux – Aspects physiologiques, technologiques et économiques	décembre 1968	F D

(1) Épuisé.

		Date	Langues
N° 37	La production de produits animaux dans des entreprises à grande capacité de la CEE – Partie II	février 1969	F D
N° 38	Examen des possibilités de simplification et d'accélération de certaines opérations administratives de remembrement	mars 1969	F D
N° 39	Evolution régionale de la population active agricole – I : Synthèse	mars 1969	F D
N° 40	Evolution régionale de la population active agricole – II : R.F. d'Allemagne	mars 1969	F D
N° 41	Evolution régionale de la population active agricole – III : Bénélux	avril 1969	F D
N° 42	Evolution régionale de la population active agricole – IV : France	mai 1969	F
N° 43	Evolution régionale de la population active agricole – V : Italie	mai 1969	F D
N° 44	Evolution de la productivité de l'agriculture dans la CEE	juin 1969	F D en prép.
N° 45	Situation socio-économique et perspectives de développement d'une région agricole déshéritée et à déficiences structurelles – Etude méthodologique de trois localités siciliennes de montagne	juin 1969	F I(4)
N° 46	La consommation du vin et les facteurs qui la déterminent – RF d'Allemagne	juin 1969	F D
N° 47	La formation de prix du hareng frais dans la Communauté économique européenne	août 1969	F D
N° 48	Prévisions agricoles I Méthodes, techniques et modèles	septembre 1969	F D
N° 49	L'industrie de conservation et de transformation de fruits et légumes dans la CEE	octobre 1969	F D
N° 50	Le lin textile dans la CEE	novembre 1969	F D
N° 51	Conditions de commercialisation et de formation des prix des vins de consommation courante au niveau de la première vente – Synthèse, R.F. d'Allemagne, G.D. de Luxembourg	décembre 1969	F en prép. D
N° 52	Conditions de commercialisation et de formation des prix des vins de consommation courante au niveau de la première vente – France, Italie	décembre 1969	F D en prép.
N° 53	Incidences économiques de certains types d'investissements structurels en agriculture – Remembrement, irrigation	décembre 1969	F D en prép.
N° 54	Les équipements pour la commercialisation des fruits et légumes frais dans la CEE – Synthèse, Belgique et G.D. de Luxembourg, Pays-Bas, France	janvier 1970	F
N° 55	Les équipements pour la commercialisation des fruits et légumes frais dans la CEE – R F d'Allemagne, Italie	janvier 1970	F

(*) Cette étude n'est pas disponible en langue allemande.

		Date	Langues
N° 56	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale I. Autriche	mars 1970	F D
N° 57	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale II. Danemark	avril 1970	F D
N° 58	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale III. Norvège	avril 1970	F D
N° 59	Constatation des cours des vins de table à la production I. France et R.F. d'Allemagne	mai 1970	F D en prép.
N° 60	Orientation de la production communautaire de viande bovine	juin 1970	F D en prép.
N° 61	Evolution et prévisions de la population active agricole	septembre 1970	F D en prép.
N° 62	Enseignements à tirer en agriculture d'expérience des «Revolving funds»	octobre 1970	F D
N° 63	Prévisions agricoles II. Possibilités d'utilisations de certains modèles, méthodes et techniques dans la Communauté	octobre 1970	F D
N° 64	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale IV. Suède	novembre 1970	F D
N° 65	Les besoins en cadres dans les activités agricoles et connexes à l'agriculture	décembre 1970	F D
N° 66	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale V. Royaume-Uni	décembre 1970	F D
N° 67	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale VI. Suisse	décembre 1970	F en prép. D
N° 68	Formes de coopération dans le secteur de la pêche I. Synthèse, R.F. d'Allemagne, Italie	décembre 1970	F D en prép.
N° 69	Formes de coopération dans le secteur de la pêche II. France, Belgique, Pays-Bas	décembre 1970	F D en prép.
N° 70	Comparaison entre le soutien accordé à l'agriculture aux Etats-Unis et dans la Communauté	janvier 1971	F D en prép.
N° 71	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale VII. Portugal	février 1971	F D
N° 72	Possibilités et conditions de développement des systèmes de production agricole extensifs dans la CEE	avril 1971	F D
N° 73	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale VIII. Irlande	mai 1971	F en prép. D en prép.
N° 74	Recherche sur les additifs pouvant être utilisés comme révélateurs pour la matière grasse butyrique	mai 1971	F(1) D en prép.(1)
N° 75	Constatation des cours des vins de table II. Italie, G.D. de Luxembourg	mai 1971	F D en prép.

(1) Etude adressée uniquement sur demande.

		Date	Langues
N° 76	Enquête auprès des consommateurs sur les qualités de riz consommées dans la Communauté	juin 1971	F D en prép. I
N° 77	Surfaces agricoles pouvant être mobilisées pour une réforme de structure	août 1971	F D en prép.
N° 78	Problèmes des huileries d'olive Contribution à l'étude de leur rationalisation	octobre 1971	F I en prép.
N° 79	Gestion économique des bateaux pour la pêche à la sardine – Recherche des conditions optimales – Italie, Côte Méditerranéenne française I. Synthèse	décembre 1971	F en prép. I
N° 80	Gestion économique des bateaux pour la pêche à la sardine – Recherche des conditions optimales – Italie, Côte Méditerranéenne française II. Résultats des enquêtes dans les zones de pêche	décembre 1971	F en prép. I en prép.
N° 81	Le marché foncier et les baux ruraux – Effets des mesures de réforme des structures agricoles I. Italie, Pays-Bas	janvier 1972	F D en prép.
N° 82	Le marché foncier et les baux ruraux – Effets des mesures de réforme des structures agricoles II. R.F. d'Allemagne, France	janvier 1972	F D en prép.

