



HAL
open science

Politique agricole en France et prix de la terre

François Facchini

► **To cite this version:**

François Facchini. Politique agricole en France et prix de la terre. *Politiques et Management public*, 1997, 15 (4), pp.27 - 46. 10.3406/pomap.1997.2163 . hal-00490336

HAL Id: hal-00490336

<https://hal.science/hal-00490336>

Submitted on 8 Jun 2010

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Politique agricole en France et prix de la terre

François Facchini

Résumé

Cet article comprend la politique agricole commune et sa réforme à partir de l'objectif de contrôle du capital foncier de la profession agricole. Les effets de la politique agricole sur le prix de la terre sont mobilisés pour corroborer cette explication.

Citer ce document / Cite this document :

Facchini François. Politique agricole en France et prix de la terre. In: Politiques et management public, vol. 15, n° 4, 1997. pp. 27-46;

doi : <https://doi.org/10.3406/pomap.1997.2163>

https://www.persee.fr/doc/pomap_0758-1726_1997_num_15_4_2163

Fichier pdf généré le 22/04/2018

POLITIQUE AGRICOLE EN FRANCE ET PRIX DE LA TERRE

François FACCHINI*

creative
commons



Persée

Résumé

Cet article comprend la politique agricole commune et sa réforme à partir de l'objectif de contrôle du capital foncier de la profession agricole. Les effets de la politique agricole sur le prix de la terre sont mobilisés pour corroborer cette explication.

* Université de Reims, EDJ et membre associé LAEP Université de Paris 1. Je tiens à remercier pour son aide Melle Karine JUILLA (LAEP, Paris 1) et pour la qualité de leur rapport les réviseurs de la Revue Politiques et Management Public.

La croissance des coûts budgétaires de la politique agricole commune induite par la surproduction agricole, d'une part, les avancées du libre-échange et l'importance des pollutions d'origine agricole, d'autre part, ont progressivement obligé les autorités publiques à engager la réforme de la politique agricole commune. Celle-ci a consisté, tout d'abord, à limiter la surproduction agricole par une politique de gel des terres et de contingentement. Elle a, ensuite, proposé un certain nombre de mesures agri-environnementales afin d'inciter les agriculteurs à produire moins de biens agricoles et plus d'aménités rurales (faune, flore, paysage, eau pure, air pur). La réforme de 1992 (entrée en application au 1er juillet 1993 pour la campagne de commercialisation) se caractérise par la mise en place d'aides directes à l'agriculteur, partiellement découplées des volumes produits, par une baisse des prix garantis (céréales et viandes¹) et par une contraction de l'offre (gel des terres²). D'une politique dominée par les interventions sur le marché on est ainsi passé à une politique où les aides directes prennent de plus en plus de place. La politique agricole aujourd'hui distribue des aides compensatrices pour limiter l'impact de la baisse des prix de soutien et des aides au gel des terres pour répondre à la baisse des superficies cultivées.

Ces mesures peuvent se comprendre comme des moyens de soutenir le revenu des agriculteurs et de réaliser ainsi l'objectif de la politique agricole commune depuis sa création. Notre hypothèse complète cette explication puisqu'elle souhaite rendre compte de l'évolution de la politique agricole à partir des objectifs de contrôle du capital foncier des agriculteurs et de valorisation de leur épargne. La terre permet à la fois de produire des biens et de se constituer un patrimoine. Une forte baisse du prix de la terre ferait chuter sa valeur de placement et déstabiliserait la dynamique de modernisation des exploitations. Nous faisons ainsi l'hypothèse que l'orientation actuelle de la politique agricole commune s'explique aussi par des préoccupations foncières. Nous supposons, par ailleurs, que l'intérêt économique des agriculteurs explique le contenu de la politique agricole qui obéirait à une logique de monopole bilatéral, ministère de l'Agriculture-profession agricole (Winyard [27], Balisacan et Roussamet [2]).

Politique agricole de garantie des prix et prix de la terre

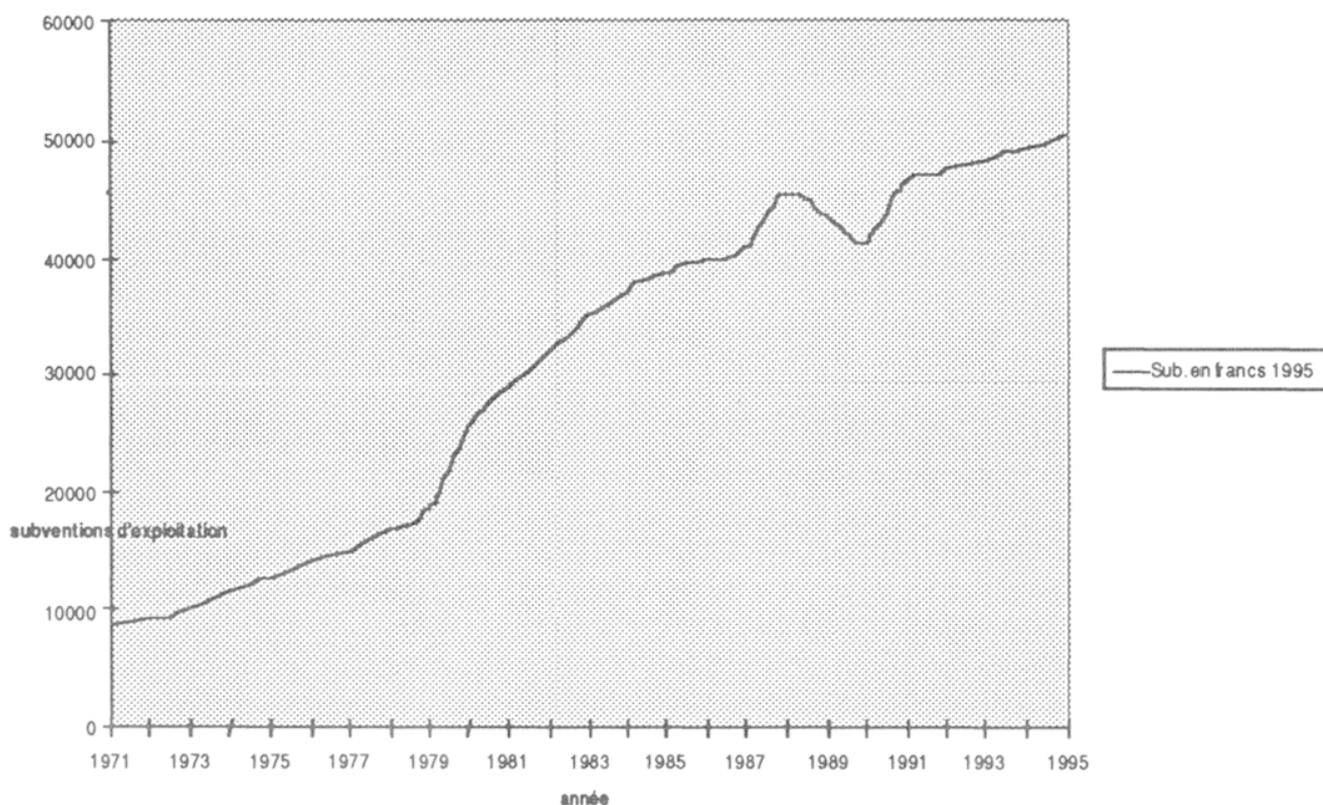
A cette fin notre première tâche est de montrer que la politique agricole commune soutient les revenus des agriculteurs. Trois arguments confirment cette hypothèse. L'objectif politique de la politique agricole, tout d'abord, l'accrédite. L'article 39 du Traité de Rome et l'article 1 de la loi d'orientation agricole de 1960 donnent pour mission à la politique agricole de garantir une parité de revenu avec les autres catégories sociales. La logique, ensuite, fonde cette affirmation. Si les aides directes

¹ "La réduction du prix d'achat à l'intervention des céréales a été de 25 % le 1 juillet 1993 puis de 6,7 % le 1er juillet 1994 et le 1er juillet 1995. Celle concernant les gros bovins a été de 5 % à ces trois mêmes dates. Par ailleurs le prix des oléagineux et des protéagineux continue à se fixer sur le marché mondial conformément au système en vigueur depuis juillet 1992 et pour les protéagineux depuis juillet 1993" (INSEE, Comptes de l'agriculture 1995, Résultats n°475, Economie générale n° 131, juin 1996).

² "Le taux de gel obligatoire a été fixé à 15 % des superficies cultivées en céréales et oléo-protéagineux à partir de la campagne 1993-1994. Il a été modifié et réduit à 13,3 % pour la campagne 1995-1996" (INSEE [1996]).

et indirectes sont positives, alors les revenus agricoles hors transferts sont inévitablement supérieurs aux revenus sans transferts. L'existence de 145 milliards de francs en 1991 d'aides publiques à l'agriculture, enfin, comprenant 62,9 milliards de francs d'aides à l'agriculture productive, 63,7 milliards de francs d'aides au financement de la protection sociale et 15 milliards de francs d'aides aux secteurs non agricoles (ministères, recherche, etc.) la confirme (Delord et al. [7])³. Les subventions d'exploitation reçues par la branche agriculture (graphique 1) provoquent naturellement une augmentation des revenus agricoles par rapport à une situation de marché sans interventions publiques.

**Croissance des subventions d'exploitation reçues par la branche "agriculture" sur la période
1971-1995 (en francs constants 1995)**



Sources : INSEE Résultats. Les comptes de l'agriculture de 1959 à 1993, *Economie générale*, n°329-330, n° 94-95, octobre 1994 (valeurs en millions de francs).

³ Notons que plus de 77 % des financements à l'agriculture productive sont affectés à la régularisation des marchés et à l'orientation des productions (Delord et al. [7], p.190).

Cette politique a-t-elle des effets sur le prix de la terre ?

Les déterminants économiques du prix de la terre

Il existe "sur le prix de la terre un large consensus théorique : le prix de la terre est la capitalisation d'un revenu, fermage ou valeur de rendement procuré par un hectare de terre " (Boinon et Cavailhès [3], p. 215). "La valeur vénale de la terre s'établit à la valeur actuelle de ses revenus nets futurs, toute augmentation de 1 % de ceux-ci devrait, selon la théorie économique, susciter une augmentation relative de même montant de la valeur vénale" (Sneessens [24], p.357). Si r est le taux d'actualisation et R la productivité marginale de la terre, la valeur actuelle de la terre (VA) vaut :

$$(1) \quad VA = \frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

Dans l'hypothèse où la terre donne une durée infinie de revenus annuels constants, sa valeur s'exprime sous une forme simple. On retrouve, ainsi, la formule de capitalisation de David Ricardo ($p=R/r$) où p est le prix de la terre, R la rente foncière et r le taux d'intérêt utilisé pour la capitalisation.

Selon les acteurs, la terre n'est cependant pas demandée pour le même usage. Pour préciser cette demande, on peut distinguer trois types de valeurs : la valeur de consommation, la valeur de placement et la valeur productive.

La valeur productive, tout d'abord, est fonction de la productivité marginale de la terre. La terre est un intrant nécessaire à la production industrielle, agricole ou immobilière. Toute variation du prix de la terre modifie la combinaison productive, le choix de la technique de production étant fonction de l'abondance relative des facteurs. La technologie est, dans cette perspective, une variable endogène. La fonction d'objectif ici est la maximisation du profit.

La valeur de placement, ensuite, est fonction du revenu constaté ou possible de la terre (Caziot [6], p. 12)¹. L'investisseur cherche à valoriser son épargne par l'achat de terre. Il en tire des loyers (fermage) et une possibilité de plus-value lors de la vente s'il anticipe une hausse du prix de la terre. La valeur de placement met ainsi en avant le motif de spéculation (Shalit et Schmitz [23], p. 710). La terre devient un moyen parmi d'autres de diversifier son portefeuille et d'accroître son revenu et son capital futur. La fonction d'objectif n'est plus la maximisation du profit mais la maximisation de l'utilité dans le temps. Outre les prix des denrées agricoles qui déterminent le montant des fermages, la qualité de la terre jouera aussi un rôle important dans la détermination du

¹ La valeur de placement est grevée par les frais de mutation, d'entretien et les charges fiscales (Alston [1]).

revenu foncier futur. L'investisseur (le bailleur) peut, pour cette raison, souhaiter améliorer le fonds afin d'augmenter les revenus futurs attendus¹.

La valeur de consommation, enfin, dépend de la densité de la population D , de la proximité au centre urbain P , de l'aspect esthétique H et récréatif A , et d'autres facteurs tels que le goût ou les disponibilités de crédit X (Pope [22], p.82). La valeur de consommation s'écrit alors :

$$(2) \quad VC = VC(D, P, H, A, X)$$

Empiriquement la littérature insiste plus particulièrement sur la valeur productive et la valeur locative qui n'est qu'une des composantes de la valeur de placement, délaissant quelque peu les valeurs de consommation et le motif de spéculation. J.P. Boinon et J. Cavailhès, par exemple, ([3], pp. 219-221) expliquent l'évolution du prix de la terre sur longue période par l'évolution du prix des denrées agricoles (montant des loyers) sur la période 1850-1940 et par l'évolution de la valeur ajoutée brute (VAB) par hectare (revenu) et des taux des prêts fonciers du Crédit Agricole pour la période 1940-1980. "Ils considèrent en effet qu'il est vain de tenter d'expliquer la baisse du prix des terres par une moindre demande pour des usages non agricoles" (Boinon et Cavailhès [3], p. 221). Le passage du prix des denrées agricoles à la VAB se justifie à leurs yeux par le fait que, durant la période 1850-1940, les propriétaires non exploitants avaient un rôle directeur sur le marché foncier alors que sur la période 1940-1980 ce sont les agriculteurs qui acquièrent les trois quarts des terres mises en vente. La baisse du prix de la terre (graphique 2) s'expliquerait alors par la baisse de la VAB, par la baisse du prix des denrées agricoles et par la politique de restriction du crédit menée à partir de 1971 (Boinon et Cavailhès [3], p. 226). Ces principes théoriques et ces quelques données empiriques connus, quels sont les effets de la politique agricole commune sur le prix de la terre ?

Revenu agricole anticipé, garantie des prix et prix de la terre

La politique agricole commune (PAC) a trois types d'effets qui peuvent avoir des conséquences sur le prix de la terre : un effet revenu, un effet sur la stabilité des prix des denrées agricoles et un effet sur la prévisibilité des prix futurs. Elle a pour ces raisons modifié la valeur productive de la terre. Si l'usage de la terre est agricole, le revenu anticipé R_t^* dépend du prix des biens agricoles. Si la seule incertitude pour le producteur est le prix des biens agricoles (Harris [12], p.490), le niveau du revenu agricole anticipé par hectare de terre s'écrit

$$(3) \quad R_t^* = p_t^* Q_t - C_t,$$

¹ On doit aux travaux de A. Mélichar ([20]) le passage à des variables anticipées. Ce sont les rentes futures qui désormais préparent les plus values futures.

avec p_i^* le prix anticipé des biens agricoles, Q_i , la quantité de biens agricoles produite et C_i les coûts de production. La politique de garantie des prix agricoles pratiquée par les autorités européennes accroît, par conséquent, le revenu net anticipé par hectare (par rapport à ce qu'il serait sans aides indirectes) en stabilisant les anticipations sur les prix des biens agricoles qui chaque année sont réexaminés au regard des prix de marché. Toute hausse du prix des biens agricoles favorise, donc, une hausse des revenus agricoles et du prix de la terre¹.

Toute hausse du prix de la terre, au regard des modèles d'innovation induite, modifie ensuite la combinaison productive puisqu'elle accroît la rareté relative de la terre. On constate, d'ailleurs, une forte intensification du système de production. Par l'augmentation des consommations intermédiaires les agriculteurs palliaient l'insuffisance de terre et préparaient la rupture de l'harmonie entre l'agriculture et l'environnement. L'intensification n'a pourtant pas limité la demande foncière des agriculteurs qui, en l'absence de contraintes de débouchés, avaient toujours intérêt à accroître leur production. L'agriculteur ne tenait pas compte des débouchés réels de sa production et se contentait d'accroître sa production au moindre coût afin de produire le plus possible et d'augmenter ses marges. La hausse du prix de la terre a donc provoqué une intensification des techniques de production sans baisse de la demande de terre. La PAC participe donc à l'augmentation du prix de la terre et à cette "faim de terre" qui a dominé la France jusqu'en 1975.

En réduisant l'instabilité des prix des denrées agricoles la politique agricole commune suscite enfin, de la part des investisseurs, des anticipations sur la hausse régulière des prix de la terre qui leur permettent d'envisager la formation de plus-values foncières importantes. Ce sont les propriétaires fonciers non-agriculteurs qui en ont bénéficié les premiers. Ensuite, sous l'influence des politiques publiques² d'aide à l'achat de terre, les agriculteurs en ont bénéficié. Ainsi conformément au modèle de H. Shalit et d'A. Schmitz ([23], p. 711) l'achat de terre et la demande de crédit des agriculteurs s'expliquent par leur désir d'augmenter leur revenu présent et de valoriser leur épargne (revenu futur). En complément aux études qui portent leur attention uniquement sur la valeur productive de la terre, il est donc utile de mettre l'accent sur le motif de spéculation et l'importance de la terre dans la logique patrimoniale des agriculteurs.

¹ "A long terme, 10 % de baisse de la valeur ajoutée brute feraient baisser le prix des terres du sixième de leur valeur" (Cavailhès et Degoud [5], p.6 5).

² La politique de sélectivité du crédit menée par l'Etat à travers les prêts bonifiés distribués par le Crédit Agricole, les règles de reprise en faveur du preneur lors de la vente par le bailleur de sa terre, l'activité des safer, etc. illustrent cette politique publique en faveur des agriculteurs.

*Capacité d'endettement des agriculteurs, plus-values foncières,
prix agricoles garantis et prix de la terre*

Le raisonnement est le suivant. L'achat de terre augmente la capacité de production des exploitations, car l'intensification reste contrainte par la superficie exploitée, d'une part parce que certains investissements technologiques supposent une superficie minimale pour être viables, et d'autre part parce que, pour une technologie donnée, le seul moyen d'accroître sa production est d'augmenter sa surface. L'augmentation des perspectives de revenu passe ainsi par l'achat de terre. Inversement, la solvabilité de la demande foncière des agriculteurs passe par une augmentation régulière de leur revenu puisque les banques affecteront leur crédit sur la base d'une accumulation de richesse passée. En achetant de la terre, l'agriculteur accroît donc à la fois ses perspectives de revenu et sa capacité d'endettement. Il augmente sa capacité de remboursement (revenu présent), dégage des perspectives d'expansion (revenu de production futur) et valorise son épargne par sa propre activité (revenu locatif et plus-values foncières à venir). La terre est pour ces raisons la garante de la modernisation, même si la logique d'investissement reste pour partie autonome, la banque accordant aussi des crédits sur des projets d'investissement strictement techniques. L'investissement foncier a cependant une dimension patrimoniale qui lui donne une place centrale dans le calcul de l'agriculteur. L'achat de terre est pour l'agriculteur un moyen de capitaliser ses gains de productivité et au moment de sa cessation d'activité soit de capter les plus-values foncières préparées par l'amélioration du fond, soit d'augmenter son revenu par des revenus locatifs. Une fois propriétaires fonciers, les agriculteurs deviennent des producteurs (maximisent leurs profits) et des spéculateurs (maximisent leur utilité dans le temps), le montant des loyers (fermage) et des plus-values foncières potentiels les intéressant autant que le montant des revenus agricoles.

En soutenant le revenu des agriculteurs et en stabilisant les anticipations des intervenants sur les marchés, les politiques d'aides publiques accroissent la capacité d'épargne et d'emprunt des agriculteurs par rapport à une situation de marché sans intervention et solvabilisent leur demande foncière. Les agriculteurs ont alors raisonnablement remplacé les propriétaires bailleurs comme groupe directeur sur le marché foncier (Boinon et Cavailhès [3], p. 215) et se sont appropriés une plus grande partie des bénéfices fonciers de la politique agricole, ce qui a entretenu leur "faim de terre" au delà de la période d'augmentation de la valeur ajoutée brute.

L'investissement foncier 1) accroît, par conséquent, le revenu anticipé des agriculteurs, 2) développe leur capacité d'endettement (la terre est une garantie), 3) rentabilise leur investissement technique (économie d'échelle), 4) leur permet d'accéder plus amplement aux plus-values foncières lors de la revente et 5) valorise leur épargne (fermage). On pressent ainsi déjà que la baisse du prix de la terre ne sera pas pour la profession agricole que la traduction d'une baisse des prix des denrées agricoles ou de la VAB, elle sera aussi à l'origine d'une dévalorisation de son

épargne, d'une transformation de sa combinaison productive, de moins-values foncières et d'une plus faible capacité d'endettement.

*Conclusion : excès d'offre de terre, surproduction et lâcheté
de la contrainte de demande*

C'est dans cette perspective qu'il faut examiner l'évolution des effets de la PAC sur les marchés des biens agricoles et de la terre. Progressivement, elle a provoqué une surproduction agricole dont les coûts budgétaires étaient insoutenables et incompatibles avec les exigences des accords internationaux de libre-échange. En resserrant progressivement la contrainte de débouchés à partir de 1984, les autorités européennes ont suscité une baisse de la demande foncière des agriculteurs. L'intensification et la contrainte de débouchés lâche entretenaient la "faim de terre". L'intensification et le resserrement de la contrainte de débouchés au contraire développent la satiété foncière. Ainsi, "à force de progrès technique, (...) la terre des pays riches et tempérés produit tellement qu'une forte partie en est devenue inutile" (Lamaison [14], p. 19)¹. A "une période de "faim de terres", au cours des années 60 et 70, succède (ainsi logiquement) une phase de "satiété foncière" dans les années 80" (Cavailhès et Degoud [5], p. 62)². La baisse des prix garantis, de la VAB, des plus-values foncières et des revenus agricoles anticipés expliquent alors que le prix de la terre ait baissé entre 1979 et 1995 (en francs constants 1995) de 39 362 francs l'hectare (prix moyen pour les prairies et les terres labourables) à 18 100 francs.

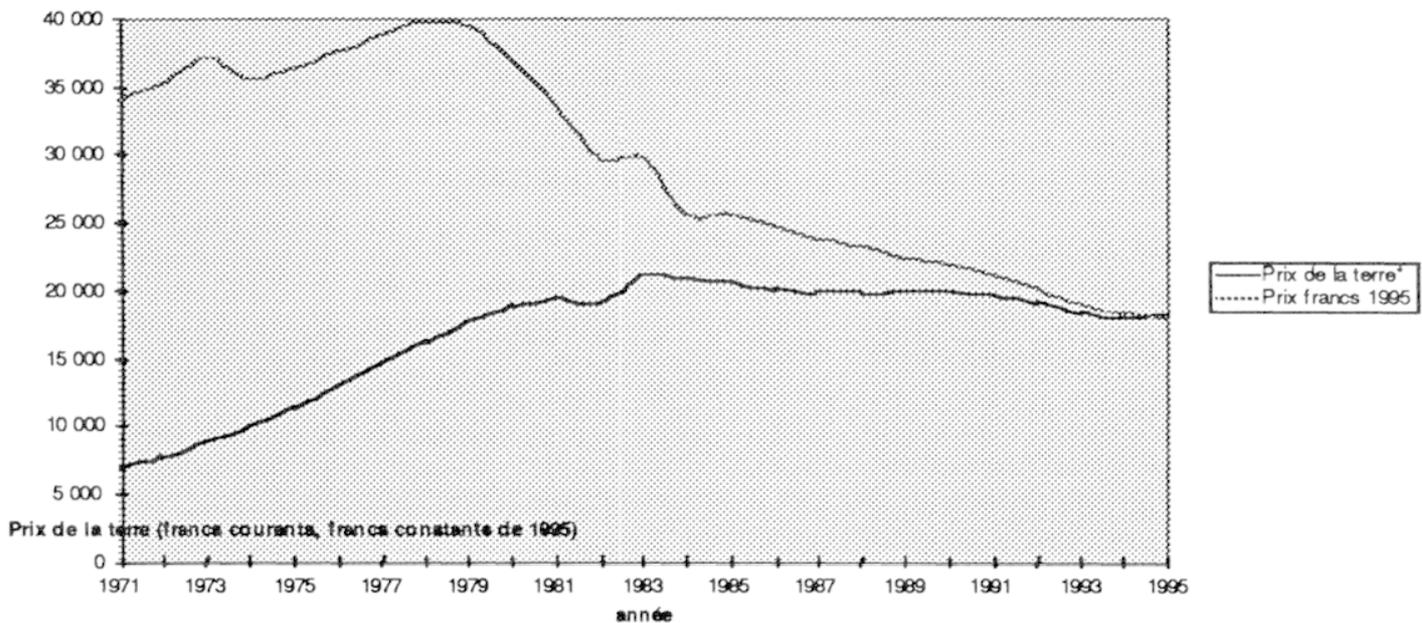
Ce mouvement de baisse des prix du capital foncier (graphique 2) modifie, tout d'abord, profondément les comportements des agriculteurs qui, comme nous le disions précédemment, sont concernés à la fois comme investisseurs et comme producteurs. Il menace, ensuite, le contrôle de la terre obtenu par la profession agricole au cours des années 50-70. Une forte baisse des prix de la terre pourrait favoriser le retour des non-agriculteurs sur le marché foncier. Ces derniers profiteraient du faible prix de celle-ci pour leur usage de consommation mais aussi pour développer des activités à forte intensité spatiale (Olson [22]) mais à faible rentabilité économique, comme la production d'aménités rurales et les activités récréatives (tourisme rural, chasse-pêche, élevage, safari, protection de la faune et de la flore, promenade, randonnées, etc.). Il suscite enfin de fortes inquiétudes sur l'équilibre des finances publiques d'une partie des communes rurales qui assurent la production de biens publics locaux principalement sur les recettes de la taxe foncière non bâtie (assise sur la valeur locative), et sur les équilibres financiers de la Mutualité Sociale Agricole et des Chambres d'Agriculture. Les effets économiques, patrimoniaux et financiers d'une baisse continue du prix de la terre pourraient alors expliquer

¹ On prévoit, d'ailleurs, dans la communauté européenne, entre 1985 et l'an 2000, un surplus foncier de six millions d'hectares (Marsh et al. [19]).

² J. Cavailhès et S. Degoud ([5], p. 62) remarquent cependant que la vérification de cette affirmation reste fragile.

pourquoi la nouvelle politique agricole commune conditionne ces aides à la superficie exploitée et augmente fortement leur montant depuis trois ans (graphique 1)¹. Reste à affiner l'analyse afin de confirmer que l'un des objectifs de la nouvelle PAC est de protéger les agriculteurs d'une perte de contrôle du capital foncier. A cette fin, nous présenterons le contenu de la réforme de la PAC et étudierons ces effets sur le prix de la terre.

Les prix de la terre agricoles baissent en valeur réelle depuis 1978



Sources : SCEES, Agreste, La statistique agricole, Données chiffrées. n°84, août 1996, Le prix des terres agricoles en 1995 et Synthèses statistiques-comptes et revenus, Le prix des terres agricoles depuis 1950 (Terres labourables et prairies naturelles) ministère de l'Agriculture, avril 1984.

Nouvelle politique agricole commune et prix de la terre

La réforme de la politique agricole commune de 1992 fait écho aux premières réformes de 1984 qui avaient introduit la politique des quotas sur le lait, décidé de l'extension des contrats de gestion britanniques à l'Europe par l'article 19 et mis en place les règlements concernant la politique de jachère. La politique de 1992 décide cependant de changer l'instrument de soutien au revenu des agriculteurs. Il s'agit, en effet, de développer les aides directes et de limiter le montant des prix garantis. "Les principales mesures décidées en mai 1992 sont d'une part une limitation autoritaire des quantités soutenues, et d'autre part une série de mesures incitatives à des réductions de production, notamment par la baisse des prix" (Desriers [8], p. 7). Il s'agit donc d'étudier les effets sur le prix de la terre 1) de la jachère obligatoire, 2) de

¹ La progression des subventions atteint près de 32 milliards (+19,3 milliards en 1993, +6,9 milliards en 1994 et +5,6 milliards en 1995).

la baisse du prix d'intervention sur le marché de la viande bovine et de la revalorisation des aides en la matière (aides à la vache allaitante et au bovin mâle), 3) de la baisse du prix d'intervention et des aides compensatrices sur le marché des céréales, et 4) des quotas de production.

Quotas laitiers, gel des terres, aide à la vache allaitante et prix de la terre

— *Prix de la terre et jachère obligatoire*

Les aides à la jachère apparaissent avec le règlement 797/85 concernant l'augmentation de l'efficacité de la politique des structures agricoles. La surface retirée de la culture doit représenter au moins 20 % des terres arables de l'exploitation, et ce pour au moins cinq ans. Par ailleurs, les cultures qui sont sur les terres gelées doivent correspondre à des produits relevant d'une organisation commune de marché (OCM). Le montant de l'aide par hectare de terre retiré de la production est compris entre 700 écus et 100 écus et le budget de la communauté européenne verse entre 15 et 50 % de la prime selon l'importance de celle-ci. En 1992, les autorités publiques agricoles rendent le gel des terres obligatoires. Pour compenser les pertes de revenu occasionnées par une telle mesure mais aussi par la disparition des prix de soutien pour les oléagineux et les protéagineux et la baisse des prix d'intervention pour les céréales, elles proposent des indemnités fixées depuis 1995 à l'hectare et non en tonne de céréale comme à l'origine de la mesure pour les céréales, les protéagineux et les oléagineux (Desriers [8], p. 8).

Une telle politique de rationnement des terres et de baisse des prix devrait mécaniquement favoriser une baisse des prix de la terre puisqu'elle diminue le revenu net anticipé des agriculteurs. Une telle conclusion ignore cependant les comportements stratégiques des agriculteurs. La politique de gel des terres conditionne le montant des aides à la quantité de terre mise en jachère et non à la quantité produite. Les agriculteurs sont, pour cette raison, incités à acheter ou à accroître par le louage leur superficie en terres labourables afin de maintenir leur production et d'augmenter le montant des aides. Le gel des terres augmente donc la demande de terres labourables¹. Il favorise, de plus, une forme d'intensification relativement insidieuse au regard des objectifs de qualité de l'environnement rural. "La prime à la jachère peut en effet conduire les gens avisés à planter du colza sur des terres pauvres pour les mettre ensuite en jachère et toucher la prime" (Le Cacheux et Mendras [16], p. 121). Ainsi, alors qu'autrefois la politique agricole commune incitait à la production et à la modernisation, aujourd'hui elle favorise la demande de terre labourable des agriculteurs, ce qui limite la baisse du prix des terres.

¹ Voir l'article de H.D. Leathers ([15]) qui tente d'évaluer l'impact des politiques agricoles sur le prix des extrants, le prix de la terre et le nombre des agriculteurs. Il montre ([15], p. 83) que la politique de gel des terres majore le prix de la terre et se trouve ainsi en accord avec notre raisonnement.

— *Aides à la vache allaitante, prime spéciale aux bovins mâles et prix de la terre*

La nouvelle politique agricole commune a aussi engagé une politique de baisse des prix d'intervention sur le marché de la viande bovine (baisse de 5% par an de 1993 à 1995). De la même façon que sur le marché des céréales, les autorités publiques ont cherché à compenser cette perte. Elles ont, pour cette raison, revalorisé les aides à la vache allaitante (1 396 francs par tête en 1995) et aux bovins mâles (Desriers [8], p. 11). Ces primes sont modulées et plafonnées en fonction du chargement, c'est-à-dire du nombre d'animaux "primables" par hectare de surface fourragère. De la même manière, les agriculteurs peuvent souhaiter agrandir leur surface pour diminuer leur chargement et ainsi augmenter le montant des primes qui leur seront versées. La prime à l'herbe ou prime au maintien des élevages extensifs s'ajoute au niveau national à ces mesures communautaires (300 francs par hectare en 1995). La politique agricole favorise donc la demande de prairie et soutient le prix de ces dernières.

— *Quotas laitiers et prix de la terre*

Les premiers quotas ont été instaurés sur la production laitière le 2 avril 1984 (règlements 856 et 857 du Conseil) afin de limiter les dépenses budgétaires. Le quota de façon strictement juridique est lié à l'exploitation et non au foncier, puisqu'il n'appartient pas au bailleur en cas de cessation d'activité de son preneur. Le quota apparaît avec le producteur et disparaît avec lui. Le quota n'est transférable qu'à un autre exploitant agricole ; si ce dernier demande une aide à la cessation laitière il prive l'exploitation de sa référence ; si ce dernier arrête momentanément son activité il peut le garder en réserve (pas plus de deux ans) ; si le repreneur n'est pas un exploitant agricole elle est mise en réserve et gérée par le préfet (Lemonnier [17]). Le quota est donc automatiquement transféré lors de la vente des droits sur la terre (Vantreese et al. [26], p. 319).

La valeur d'une exploitation laitière moderne résulte pour ces raisons plus du montant des quotas affectés à l'exploitation que de ses potentialités économiques et agronomiques ou de sa surface (Lemonnier [17], p. 402). Les exploitants agricoles ont alors tendance à demander des références par le biais du foncier (Levesque, Kerisit et Oger [18], p. 32), car même s'il n'est pas lié à la terre le droit de produire s'exprime en hectares. L'exploitant possède un droit à produire de 6 000 ou 4 500 litres par hectare selon le montant de la production laitière en 1983 (année de référence). Le droit à produire valorise donc les terres sur lesquelles il est affecté et dévalorise les terres qui en sont dépourvues. "Si deux producteurs, l'un laitier, l'autre orienté dans une autre spéculation, sont intéressés par une parcelle disposant de quotas laitiers, chacun va déterminer un niveau de prix en fonction des anticipations de revenus de l'orientation productive de son exploitation. Dans ces conditions, une plus-value se dégagera de la transaction foncière si la valeur vénale qu'est prêt à payer le producteur de lait est supérieure à celle que peut accepter de payer le producteur engagé dans la spéculation alternative (...). Ainsi, dans une région, si la production laitière est la plus

rémunératrice, la recherche de droits à produire va se matérialiser par une plus-value foncière" (Levesque et al. [18], p. 33). La demande de terre des producteurs de lait dépend donc clairement des quantités de lait affectées à la parcelle¹.

Plus généralement, et au regard des effets des mesures prises dans le cadre de la politique agricole depuis 1992, la demande de terre est liée à la mise en concurrence des aides publiques par l'agriculteur qui, quel que soit son type de production, doit agrandir son exploitation pour accroître ses droits à produire et ses droits à l'obtention d'une prime. Il existe bien, pour ces raisons, une valorisation publique du capital foncier qui n'est pas transférable mais est liée au producteur. La politique agricole suscite ainsi une augmentation de la demande de terre, cette dernière disparaissant derrière le producteur qui devient l'unique agent de valorisation du capital foncier. La politique agricole continue donc d'exclure les propriétaires fonciers non agricoles qui ne peuvent pas accéder aux droits à produire. Ces derniers peuvent cependant acheter les terres sans droits à produire. La superficie de ce type de terre restera malgré tout très faible, d'une part parce que perdre un quota de lait ne signifie pas perdre tout droit à produire sur la terre, d'autre part parce que les intervenants sur le marché ont tendance, pour ne pas voir la valeur de placement de leur investissement s'effondrer, à répartir les droits à produire sur l'ensemble de leur capital, et enfin parce que l'agriculteur sans droit à produire peut aussi obtenir des aides agri-environnementales qui sont assises sur la superficie sous contrat. C'est parce que l'agriculteur est le seul à pouvoir valoriser son capital sur fonds public qu'il exclut les autres intervenants du marché foncier, même si l'existence de terres sans quotas accessibles aux non-agriculteurs n'est pas à exclure. La nouvelle PAC répond donc toujours à une double exigence, soutenir le revenu agricole et protéger la profession agricole du retour d'investisseurs fonciers non agricoles.

Les premiers résultats de cette politique s'expriment d'ailleurs clairement dans l'arrêt progressif de la baisse du prix des terres labourables et des prairies naturelles en 1995 (graphique 2). En passant de 18 000 francs l'hectare en 1994 à 18 100 francs l'hectare en 1995 et après correction de l'inflation, la baisse du prix moyen à l'hectare n'est que de 1,3%, c'est la plus faible dépréciation depuis quinze ans. "Recherchée pour des besoins de surface, pour son potentiel naturel, la terre l'est aujourd'hui pour ce qu'elle supporte : quotas, droits divers, épandage, etc." (Lemonier [17], p. 400).

¹ En considérant qu'une parcelle dotée d'un quota de 6 000 litres/hectare se négocie à 30 000 francs l'hectare se décomposant en 20 000 francs pour le foncier sans quota et 1,67 francs par litre pour le reste, le quota laitier revient à 5 francs par litre ; c'est la valeur que des producteurs laitiers dépensent pour augmenter leur potentiel de production (Levesque et al. [18], p. 33).

Les mesures agri-environnementales et le marché foncier

Comme la nouvelle politique agricole commune décidée en mai 1992, les mesures agri-environnementales¹ permettent à la profession agricole de maintenir son contrôle sur le capital foncier en soutenant la demande de terre des agriculteurs qui ne peuvent augmenter le montant des transferts publics en leur faveur qu'en agrandissant la superficie de leurs exploitations (1). La spécificité de ces mesures est de maintenir l'insolvabilité de la demande environnementale des non-agriculteurs et de ralentir, ainsi, les mécanismes de redéploiement des usages du sol autour des nouveaux usages de la terre (tourisme, récréation, sport, chasse, pêche, nature, etc.) (Facchini [9], p. 48) (2).

— Mesures agri-environnementales et prix de la terre

Les mesures agri-environnementales prennent leur origine dans l'article 19 du règlement CEE 797/85 modifié. Elles ont trois objectifs, 1) protéger la qualité et la diversité de l'espace et des produits agricoles, d'une part, afin de maintenir le potentiel et la variété agricole de l'espace rural français, 2) organiser une politique contractuelle de gestion de l'espace rural afin de limiter la déprise agricole, d'autre part et 3) préserver la qualité des paysages français, enfin. L'ensemble des mesures prend la forme d'aides versées sous la forme de primes à l'hectare ou à l'unité de bétail. Elles s'adressent aux exploitants agricoles qui s'engagent à respecter un cahier des charges défini et approuvé par la Commission européenne ou les régions. Elles prennent huit formes différentes : 1) protection des eaux², 2) réduction d'intrants polluants, 3) reconversion des terres arables, 4) reconversion en agriculture biologique³, 5) diminution du chargement de cheptel bovin ou ovin⁴, 6) protection des races menacées, 7) retrait de toute culture afin de protéger la faune et la flore⁵, 8) mise en place d'opérations locales⁶. La description de chacune de ces mesures serait

¹ La première mesure agri-environnementale apparaît au niveau européen avec l'article 19. Ce règlement permet d'aider les agriculteurs qui adoptent des pratiques favorables à l'environnement dans les zones sensibles du point de vue de l'environnement. Ce type a été étendu à l'ensemble du territoire par le règlement 2078/92. Sur la base de ce règlement, les Etats membres de la communauté peuvent donner des aides directes à la production d'aménités rurales.

² La protection des eaux met en place des moyens pour lutter contre les pollutions diffuses d'origine agricole et contre l'érosion. Elle regroupe trois types d'opérations, les opérations de captage (1 000 francs par hectare), les opérations de protection rapprochée des cours d'eau et les opérations de lutte contre l'érosion (2 500 francs par hectare).

³ La reconversion en agriculture biologique est une prime qui vient en aide aux agriculteurs qui souhaitent passer d'un système de production conventionnel à un système de production biologique ; les aides peuvent aller de 700 à 4 700 francs par hectare pendant 2 à 3 ans selon la nature de la production.

⁴ La diminution de la charge d'ovin ou de bovin à l'hectare permet de lutter contre les phénomènes de déprise agricole dans les zones sensibles par une politique d'extensification (1 500 francs par unité de gros bovins).

⁵ Le retrait de toute culture sert à conserver la diversité de la flore et à valoriser la faune sauvage. Il regroupe deux types d'opérations, la jachère écologique qui préserve les espèces animales et végétales et la jachère faunistique qui favorise le développement des populations sauvages. Chaque opération permet d'obtenir environ 3 000 francs par hectare pendant 20 ans.

⁶ Les opérations locales cherchent à encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement.

un travail fastidieux. A l'exception des mesures en faveur de la protection des races menacées et de la diminution du chargement de cheptel bovin ou ovin qui prévoient la distribution de primes par unité de gros bétail, les autres types de mesures sont assis sur la superficie exploitée par l'agriculteur. Les agriculteurs seront, pour cette raison, d'autant plus aidés que la taille de leur exploitation est importante.

Ce résultat permet alors de prévoir une augmentation de la demande de terre dans les années à venir, les agriculteurs étant désormais obligés de s'agrandir pour accroître le montant des aides qui leur seront affectées. Contrairement à la politique des prix garantis qui avait provoqué une course au progrès technique et un fort mouvement d'intensification sans baisse de la demande foncière, le développement d'une politique d'aides directes assises sur la superficie sous contrat favorisera l'extensification, du moins dans l'esprit du législateur, car l'agriculteur peut toujours faire le même calcul qu'en présence des politiques de jachère, acheter ou louer des terres pour toucher les primes et intensifier sa production sur le reste de l'exploitation afin d'accroître ses bénéfices strictement agricoles. L'agriculteur respecterait d'un côté le cahier des charges sur les surfaces sous contrats qui, dans une situation sans aides, n'auraient pas trouvé d'usage agricole du fait du progrès technique et intensifierait de l'autre sa production sur les superficies sans contrats. La nouvelle PAC administre donc l'abondance sous couvert de préoccupations environnementales sans remettre en cause le productivisme de l'ancienne politique agricole. On peut d'ailleurs rappeler que, lors de leur apparition en Grande-Bretagne, les mesures agri-environnementales ont fait l'objet de nombreuses critiques. Un premier type de critiques remarquait que ces mesures reposaient sur une philosophie productiviste contrariée puisque la collectivité payait le manque à gagner des agriculteurs lorsqu'ils étaient obligés de se soumettre aux lois de la protection de la nature. Un deuxième type de critiques portait sur l'absence d'efficacité des mesures contractuelles, car l'agriculteur ne soumet pas toute son exploitation au contrat et, si l'un accepte le contrat, tous les agriculteurs d'une zone ne sont pas tenus de le faire, ce qui fait qu'une exploitation respectant la nature et subventionnée pour cela peut être entourée de dix exploitations "polluantes". L'extensification est administrée et encouragée sur fonds publics alors qu'une forte baisse du prix relatif de la terre l'aurait naturellement favorisée.

— *Mesures agri-environnementales, prix de la terre et diversification des usages du sol*

Cette politique participe, aussi, à l'exclusion des non-agriculteurs du marché de la terre et renforce le monopole de la profession agricole sur l'espace rural qui, au regard de son histoire, a pourtant progressivement perdu son caractère exclusivement agricole. La politique agricole forme, ainsi, des barrières à l'entrée sur le marché foncier qui empêchent le redéploiement des usages du sol parce qu'elle désincite les individus à valoriser la valeur de consommation de la terre, alors que la demande foncière n'est pas seulement une demande agricole mais aussi une demande pour la consommation (VC).

En protégeant le contrôle du capital foncier par les agriculteurs, la politique agricole empêche la demande pour la consommation de s'exprimer et la diversification des usages du sol de se déployer. Elle rive les anticipations de revenu foncier à l'activité agricole alors que celle-ci, grâce au progrès technique, peut produire plus avec moins de terre. Elle ralentit, pour cette raison, la découverte des nouveaux usages du sol qui envahiront demain la campagne française. Elle rend artificiellement l'agriculteur irremplaçable dans sa fonction d'aménageur. Elle permet aussi aux agriculteurs de prendre une option sur les nouvelles sources de revenus de la terre (agri-tourisme, randonnées, etc.) et notamment sur la vente des aménités rurales (le paysage, la faune, la flore, la qualité de l'eau ou de l'air). Vendre la nature peut, en effet, devenir une activité économique susceptible de dégager des profits.

Une telle politique, en limitant la baisse du prix de la terre et en entretenant une demande foncière artificielle, désincite cependant les propriétaires de capitaux financiers à investir dans des activités à forte intensité spatiale. On peut en effet penser que l'accélération de la baisse des prix favoriserait (dans le rural profond) des investissements fonciers destinés à la récréation et à la valorisation marchande des aménités rurales. Le scénario pourrait être le suivant.

L'accélération de la baisse du prix de la terre, outre l'extensification des techniques agricoles, susciterait l'entrée sur le marché de "promoteurs environnementaux". Ainsi, au lieu de s'en remettre uniquement à la valorisation publique des aménités rurales, les autorités politiques pourraient chercher à susciter la valorisation marchande des aménités rurales, à aider les promoteurs environnementaux dans leur volonté d'investir dans le capital foncier pour développer des activités à forte intensité spatiale autour de la valorisation des aménités rurales. Il ne s'agirait plus d'inciter les agriculteurs par des mesures fiscales de type taxe-subsidation à tenir compte des effets indirects de leur activité principale sur l'environnement, mais d'organiser le marché des aménités rurales autour des prix d'accès au territoire et/ou des prix des services permettant aux consommateurs de profiter pleinement des aménités rurales.

Si la construction d'un marché passe par la possibilité d'exclure, c'est-à-dire de faire payer les services rendus, la valorisation économique des aménités rurales passerait alors par l'organisation des droits d'accès. Organiser les droits d'accès, c'est limiter toutes les formes d'accès libre et favoriser la définition de règles capables de rendre possible la valorisation des aménités (Thomson et Whitby [25], p. 305). Les propriétaires fonciers, pour valoriser les aménités rurales, pourraient décider de privatiser les voies de communication. Ils se donneraient ainsi les moyens de contrôler l'entrée et la sortie sur leur territoire et de valoriser leur patrimoine naturel par un prix d'entrée. Dans ce cas, le consommateur paierait pour consommer et le producteur adapterait et rentabiliserait son offre en fonction de la demande d'aménités rurales exprimée sur le marché. A la seule valorisation publique de la terre s'ajouterait une valorisation marchande des aménités rurales par la vente de droit d'entrée sur le territoire. Le "promoteur environnemental" organiserait donc sa propriété comme un parc. Il vendrait ses points de vue sur la diversité de sa faune, de sa flore ou de ses paysages. Les réserves de chasse ou de pêche, les zones de cueillettes, les espaces

naturels d'excursion, la constitution de musées de la nature, les safaris photos, etc. seraient autant de moyens de valoriser les aménités rurales. Ce type de valorisation marchande des aménités rurales n'est cependant possible que lorsque le prix de la terre est bas et que la propriété foncière est faiblement morcelée¹, car l'exclusion et l'organisation de l'accès sont d'autant moins coûteuses que le prix de la terre est faible et que la propriété est concentrée. Il est alors logique de penser que c'est la baisse du prix de la terre qui favoriserait l'apparition des "promoteurs environnementaux", simplement parce qu'elle baisse les coûts d'exclusion. Le faible prix de la terre ouvrirait donc le marché foncier aux activités à faible rentabilité.

Pour valoriser les aménités rurales, les "promoteurs environnementaux" pourraient aussi maintenir la gratuité de l'accès à leur territoire. Ils développeraient des activités de service telles que : l'hébergement, la protection du patrimoine architectural, la restauration, l'édition de livres (histoire régionale, flore, faune, paysage, etc.) ou de cartes postales, la création d'écomusées, le développement d'emplois autour de la connaissance du milieu naturel (guides d'accueil), l'artisanat local ou les produits fermiers, etc. Le "promoteur environnemental" chercherait, ainsi, à transformer le patrimoine naturel en un support à la production de services touristiques variés (Grefte, [11]). Il s'agirait de rentabiliser ces activités de service en développant l'attractivité de l'espace. Les "promoteurs environnementaux" se devraient, pour cette raison, d'entretenir la diversité écologique et culturelle de leur territoire. Contrôler le territoire par l'achat d'un droit de propriété ne serait donc pas suffisant, il faudrait aussi trouver les moyens de le gérer à moindre coût. C'est dans ce contexte qu'il faut penser la fonction d'aménageur des agriculteurs. Ce ne serait cependant plus un contrat social mais un contrat privé² entre un propriétaire soucieux de la qualité de l'environnement et un agriculteur. Cette différence a deux conséquences. Premièrement, la charge financière de la valorisation ne repose plus sur le budget de la nation. Deuxièmement, l'agriculture est une activité seconde par rapport à la production d'aménités rurales, elle est sous le contrôle des "promoteurs environnementaux", des associations à but non lucratif ou plus généralement des propriétaires fonciers qui sont les donneurs d'ordres³.

Dans cette perspective, la politique d'aménagement du territoire doit être pensée à partir du prix de la terre, qui doit redevenir le critère d'affectation du capital foncier et l'instrument privilégié des politiques en faveur de l'environnement rural et des équilibres économiques inter-régionaux. Pour cela, il faut dissocier le foncier de

¹ Un territoire est morcelé quand sa propriété est partagée entre beaucoup de personnes.

² Le Code civil considère que "le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à donner à faire ou à ne pas faire quelque chose", (Code civil, article 1101).

³ Ce type de contrat porte sur la taille des haies et des bosquets, le curage des fossés et l'épandage des boues résiduelles, la création et le balisage des chemins de randonnées pédestres ou équestres, l'entretien des berges des cours d'eau et des étangs, le retardement d'une récolte dans l'attente de l'arrivée à maturité d'une couvée ou de la germination d'une plante rare, l'installation d'ouvrages destinés à recevoir des nids d'échassiers ou de rapaces, l'élevage dans un cadre naturel auprès de sa clientèle, la mise en place de cultures à gibier, l'occupation du terrain en vue d'éviter le retour à la friche ou la lutte contre les risques d'incendies, ... (Gilardeau [1992], p. 221).

l'agricole sans pour autant passer d'un extrême à l'autre et ignorer l'importance de l'activité agricole dans l'aménagement de l'espace rural.

Conclusion

Nous pouvons donc affirmer que tout converge pour corroborer la thèse selon laquelle la politique agricole commune s'explique aussi par les objectifs fonciers de la profession agricole.

Nous pouvons aussi supposer que cette politique a des effets pervers en matière d'aménagement du territoire rural parce qu'elle limite largement le redéploiement des usages du sol autour de ses valeurs de consommation.

Nous pouvons enfin soupçonner que le soutien de la valeur vénale de la terre est une meilleure hypothèse de travail pour comprendre les politiques d'aménagement du territoire rural que le traditionnel objectif d'équilibre inter-régional. La terre reste l'une des ressources les plus abondantes des espaces ruraux. Elle est pour cette raison un facteur incontournable de son développement. L'économie des espaces ruraux devient, dans cette perspective, une économie des règles qui gèrent le capital foncier et ses modes d'appropriation. L'importance des droits à construire et des droits à produire dans la valeur d'un terrain nous incite à penser que les politiques de zonage, le droit rural, la fiscalité foncière, etc., sont au service de ceux qui les manipulent. Toutes ces réglementations publiques du marché de la terre servent à la fois à organiser le contrôle politique de l'espace communal, à produire des occasions de valorisation de son capital foncier et à limiter l'entrée de l'argent anonyme. Une étude détaillée des effets de cette politique nous permettrait de montrer que le contrôle politique du marché de la terre n'est peut être pas le meilleur moyen de valoriser son capital foncier. Etudier la place du propriétaire dans la relation bailleur-preneur, les effets de la fiscalité foncière sur le comportement des acteurs ou les effets de la politique de zonage sur le redéploiement des usages du sol permettrait d'accréditer nos soupçons.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] ALSTON J.M. (1986), "An analysis of growth of U.S. farmland prices 1963-1982", *American Journal of Agricultural Economics*, 68, 1, pp. 1-9.
- [2] BALISACAN M. et ROUSSAMET J.A. (1987), "Public choice of economic policy : the growth of agricultural protection", *Weltwirtschaftliches Archiv*, 123, 2, pp. 232-248.
- [3] BOINON et CAVAILHES J. (1988), "Essai d'explication de la baisse du prix des terres, dans "La terre, succession et héritage", *Etudes rurales*, 110-111-112, Ed. EHESS, Paris, avril-décembre.
- [4] BRUN A., CAVAILHES J., PERRIER-CORNET P. et SCHMITT B. (1992), "Les espaces ruraux revisités", *Revue d'économie régionale et urbaine*, 1, pp. 37-67.
- [5] CAVAILHES J. et DEGOUD S. (1995), "L'évaluation du prix des terres en France. Une application aux effets de la réforme de la PAC", *Cahiers d'économie et de sociologie rurales*, 36, pp. 49-78.
- [6] CAZIOT P. (1930), "Le capital foncier et les capitaux d'exploitation", *Revue d'économie politique*, XLIV, pp. 8-19.
- [7] DELORD B., HAIRY D., LACOMBE P., de la VILLOSOYE (1994), "Les concours publics à l'agriculture française : structures et évolution", *Economie rurale*, mars-juin, n°220-221, pp. 196-191.
- [8] DESRIERS M. (1996), "21 mai 1992 : naissance de la nouvelle PAC", *Les cahiers de l'Agreste*, mars-juin, n°1-2, Bilan de trois années d'application de la réforme, pp. 7-12.
- [9] FACCHINI F. (1995), "La qualité de l'environnement, nouvel enjeu de la réforme de la politique agricole commune", *Politiques et management public*, 13, 1, mars, pp. 29-54.
- [10] GILARDEAU J.M. (1992), "De l'agriculture à l'environnement : contrats, initiatives privées", *Revue de droit rural*, 203, mai, pp. 215-289.
- [11] GREFFE X. (1990), *La valeur économique du patrimoine. La demande et l'offre de monuments*, Economica, coll. Anthropos, Paris.

-
- [12] HARRIS D.J. (1977), "Inflation-indexed price supports and land values", *American Journal of Agricultural Economics*, 59, 3, pp. 489-495.
- [13] JUNG J. (1971), *L'aménagement de l'espace rural, une illusion économique*, Calmann-Lévy, coll. Perspectives de l'économie, Economie contemporaine, Paris.
- [14] LAMAISON P. (1988), "De la transmission à l'abandon", dans "La terre, succession et héritage", *Etudes rurales*, 110-111-112, Ed. EHESS, Paris, avril-décembre.
- [15] LEATHERS H.D. (1992), "The market land and the impact of farm programs on farm numbers", *American Journal of Agricultural Economics*, 74, 2, pp. 291-298.
- [16] LE CACHEUX J. et MENDRAS H. (1992), "Eléments pour une nouvelle politique agricole", Observations et diagnostics économiques. *Revue de l'OFCE*, 42, octobre, pp. 95-134.
- [17] LEMONNIER E. (1994), "Dix ans de quotas laitiers", *Revue de droit rural*, n° 226, oct. pp. 393-406.
- [18] LEVESQUE R., KERISIT R. et OGER X. (1994), "La valeur foncière des quotas laitiers", *Etudes foncières*, n°62, pp. 30-33.
- [19] MARSH J. and al (1991), *The changing role of the common agricultural policy*, Belhaven Press, London and New-York.
- [20] MELICHAR E. (1979), "Capital gains versus current income in the farming sector", *American Journal of Agricultural Economics*, 61, pp. 1085-1092.
- [21] OLSON M. (1985) "Space, Agriculture and Organization", *American Journal of Agricultural Economics*, 67, 5, pp. 928-937.
- [22] POPE C.A. (1985), "Agricultural productive and consumptive use components of rural land values in Texas", *American Journal of Agricultural Economics*, 1, pp. 81-86.
- [23] SHALIT H. et SCHMITZ A. (1982), "Farmland accumulation and prices", *American Journal of Agricultural Economics*, 64, 4, pp. 710-719.
- [24] SNEESSENS J.F. (1973), "Relation entre les prix des produits et le coût du facteur foncier en agriculture", *Recherches économiques de Louvain*, Sept., pp. 357-370.

- [25] THOMSON K.J. et WHITBY M.C. (1976), "The economics of public access in the countryside", *Journal of Agricultural Economics*, 27, 3, pp. 307-320.
- [26] VANTREESE V.L., REED M.R. et SKEES J.R. (1986), "Mandatory production and asset values : a case of burley tobacco quotas", *American Journal of Agricultural Economics*, 71, 2, pp. 319-325.
- [27] WINYARD H. (1984), "The corporate estate : implications of corporation in the agricultural sector", pp. 111-121, Ed by M.L. Harrison, *Corporatism and the Welfare State*, Gower University of Leeds.