



HAL
open science

L'impact des grands équipements sur la Bourgogne : le cas du T.G.V.

Louis de Mesnard

► **To cite this version:**

Louis de Mesnard. L'impact des grands équipements sur la Bourgogne : le cas du T.G.V.. Revue de l'économie du Centre-Est, 1978, 79, pp.109-134. hal-03347945

HAL Id: hal-03347945

<https://hal.science/hal-03347945v1>

Submitted on 17 Sep 2021

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.



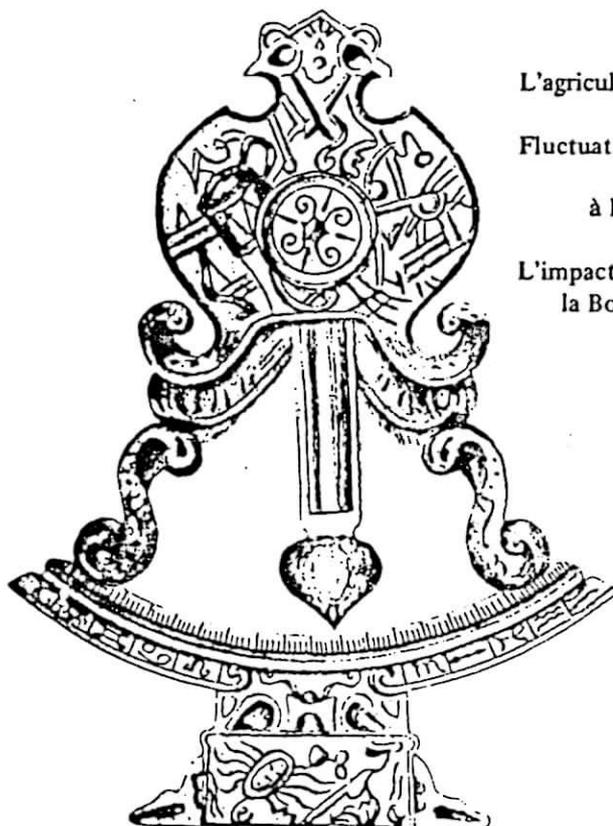
Distributed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

ISSN : 0153 - 4459

L'ÉCONOMIE DU CENTRE-EST

INSTITUT D'ÉCONOMIE RÉGIONALE BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE

PUBLIÉE AVEC LE CONCOURS DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



L'agriculture et l'économie régionale

Fluctuations économiques et évolution
de la criminalité
à la fin du XVIIème siècle

L'impact des grands équipements sur
la Bourgogne : le cas du T.G.V.

N° 79

MARS 1978

20e année

UNIVERSITÉ DE DIJON
FACULTÉ DE SCIENCE ÉCONOMIQUE ET DE GESTION

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE : LE CAS DU T.G.V.

L. de MESNARD

Chargé d'études à l'Institut d'Économie Régionale Bourgogne-Franche-Comté

Jusqu'à une époque récente c'était un lieu commun que de dire que la région Bourgogne est un carrefour géographique naturel de la France, mais depuis quelques années, et surtout dans les années qui viennent, plusieurs grands équipements la traversent ou vont la traverser et transformer ce caractère naturel en une véritable vocation. Ce sont les autoroutes (Paris-Lyon-Beaune-Mulhouse), la voie d'eau à Grand gabarit Mer du Nord Méditerranée, et le Train à Grande Vitesse Paris-Lyon.

Quel impact sur la région ces équipements induisent-ils de par l'ampleur des bouleversements qu'ils impliquent ? Répondre à cette question est l'objet de cet article.

Nous avons choisi de nous pencher sur le cas du Train à Grande Vitesse compte tenu du caractère actuel de cette réalisation dont la construction est en cours.

Mais une étude complète des effets de ces équipements que l'on qualifie de structurants, serait trop vaste. Ils vont de la suppression de terres agricoles à une stimulation du développement régional du fait de l'accroissement du trafic des biens et des personnes, en passant par une relance temporaire de l'activité économique liée aux travaux de construction. Nous nous sommes donc limité au premier de ces effets, à celui qui se produit chronologiquement avant les autres : la suppression de terres agricoles avec ses conséquences sur la culture et la terre.

Pour ce faire nous avons choisi une méthode du type échantillonnage en retenant 9 communes de Saône-et-Loire, dans la zone de Mâcon Cluny. Les effets du T.G.V. seront donc appréciés dans ces neuf communes replacées dans le cadre un peu plus large de la zone de Mâcon Cluny car nous pensons qu'il ne se limitent pas à l'étroite bande de terre touchée par le T.G.V. La

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

diversité de situations présentées par ces neuf communes et la zone de Mâcon-Cluny permettra d'étendre en partie les conclusions tirées à l'ensemble du tracé du T.G.V. dans la Bourgogne et même de Paris à Lyon.

Toutefois, pour limiter l'ampleur de l'étude, nous nous sommes restreints aux seuls effets de revenus directs sur la zone, c'est-à-dire aux sommes reçues par les propriétaires pour l'achat des terrains et son impact sur la structure foncière.

Ainsi, l'objet de cette étude est de dégager d'une part des informations sur la nature des terres achetées et le mode de possession, d'autre part sur le flux de revenus qui doit en découler : sa répartition spatiale, son importance globale et individuelle.

La zone de Mâcon-Cluny que nous avons délimitée comprend les six cantons de Cluny, la Chapelle de Guinchay Mâcon Nord, centre et sud et Tramayes.

Les neuf communes retenues sont :

- dans le canton de Cluny : Flagy, Massilly, Lournand, Cortambert, Cluny, Jalogny ;
- dans le canton de Mâcon Sud : Vinzelles et Varennes-les-Mâcon ;
- enfin la commune de Mâcon.

Ce choix nous a essentiellement été dicté par la disponibilité des sources (enquêtes communales de la SNCF). Nous verrons que Jalogny n'est que marginalement atteinte. Toutefois, nous l'avons retenue pour obtenir un échantillon représentatif de l'ensemble des situations.

NOTA : Les achats de terrains par la S.N.C.F. sont couplés avec ceux des télécommunications. Nous les avons regroupés en un seul sujet d'étude sans les distinguer.

Les neuf communes retenues :

On peut les répartir en deux groupes :

- cinq appartiennent à la région agricole du Clunyssois : ce sont Flagy, Massilly, Lournand, Cluny, Jalogny ;
- quatre à celle du Mâconnais : ce sont Cortambert, Vinzelles, Varennes-les-Mâcon et Mâcon.

Un bon échantillon des situations présentes le long de la voie T.G.V. dans la zone est ainsi obtenu.

Les cinq communes appartenant à la région agricole du Clunyssois représentent la totalité des communes de cette région agricole traversées par le T.G.V. dans la zone Mâcon-Cluny.

Par contre, pour la région agricole du Mâconnais, les quatre communes retenues en représentent seulement les 4/15. Ces 4 communes retenues sont une assez bonne image de l'ensemble des 15 communes traversées par le T.G.V. dans la partie de la zone de Mâcon-Cluny qui appartient à la région agricole du Mâconnais. Mais on trouve une proportion plus grande dans ces 4 communes de surface toujours en herbe (65 % contre 55,6 %) et moins grande de vignoble (7,6 % contre 17 %) et aussi un taux de mécanisation à l'hectare un peu moins élevé (19,3 ha par tracteur contre 15,1 ha) (1). Or, comme les vignes ont, en général, plus de valeur que les terres à l'hectare, il est probable que la valeur globale des terrains achetés par la S.N.C.F. sera sous-estimée dans notre étude pour la partie de la voie T.G.V. située dans la région agricole du Mâconnais. Il sera donc nécessaire de tenir compte de ceci pour une extrapolation à toute la longueur de la voie T.G.V. à l'intérieur même de la zone de Mâcon-Cluny.

L'inversion des proportions relatives du Mâconnais (4 communes sur 9) et du Clunyssois (5 communes sur 9) dans notre échantillon par rapport à la réalité, provient du retard pris par certaines communes du Mâconnais dans l'élaboration de leur enquête communale du fait du couplage de la voie Centre-Europe Atlantique avec le T.G.V. à cet endroit.

I - Effets agricoles.

A - Les surfaces globales achetées par commune.

La S.N.C.F. achète 113 hectares et demi de terres sur l'ensemble des neuf communes (servitudes de passage y compris) : 107 hectares 27 ares sont des terres agricoles, soit l'équivalent de 7,7 exploitations moyennes dans la zone si l'on prend pour superficie moyenne d'une exploitation la superficie moyenne d'une exploitation de la zone (qui est de 13,9 hectares) et l'équivalent de 6,5 exploitations moyennes si l'on prend pour aire moyenne d'une exploitation celle trouvée dans les neuf communes étudiées. La perte moyenne par commune est donc de 0,86 à 0,72 exploitation suivant la définition de l'exploitation moyenne retenue. Cette grandeur est non négligeable.

En réalité, toutes les communes ne sont pas touchées également. La perte par commune est donnée par le tableau ci-après :

(1) Ces données proviennent du dernier recensement général agricole 1970.

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Surfaces globales achetées par communes

Communes	Surface achetée (sauf autres) ha a ca		SAU moyenne par exploitation de catégorie 1 et 2 en ha *	Surface achetée en équivalent exploita- tion moyenne	Surface achetée dans la commune SAU moyenne par exploitation 1 et 2 de la commune
Flagy	4	58	68	36,6	0,13
Massilly	12	41	73	29,7	0,42
Lourmand	11	24	40	30,1	0,38
Cortambert	5	82	59	20,3	0,29
Cluny	27	25	35	19,1	1,43
Jalogny	0	73	67	19,1	0,04
Vinzelles	10	12	46	8,0	1,27
Varenes	10	49	88	13,9	0,76
Mâcon	24	59	96	5,1	4,82
<i>Ensemble</i>	107	26	82		9,51

Source : notre enquête.

* catégories 1 et 2 : exploitations ayant au moins 1 hectare de S.A.U. ou 20 ares de cultures spécialisées.

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Extrait du recensement général agricole en 1970

Communes	Nombre d'exploitations		Surface moyenne par exploitation de catégorie 1 et 2	Superficie agricole utile (S.A.U.) en ha	Superficie agricole utilisée en ha	Terres labourables (en ha) et % de la S.A.U.	Superficie toujours en herbe (en ha) et % de la S.A.U.	Vignes en ha et % de la S.A.U.	Verger en ha et % de la S.A.U.
	Total	Catégories 1 et 2 *							
Flay-Massilly	163	155	24,3	3 774	3 721	572 15,2	3 101 82,2	37	2
Loumand									
Cluny									
Jalogny	181	169	9,3	1 566	1 539	394 22,6	1 018 65,0	119	10
Cortambert									
Vinzelles									
Varenes									
Mâcon	344	324	16,5	5 340	5 260	926 17,3	4 119 77,1	156	12
Ensemble									

* catégories 1 et 2 : exploitations ayant au moins 1 hectare de S.A.U. ou 20 ares de cultures spécialisées.

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Extrait du recensement général agricole en 1970 (suite)

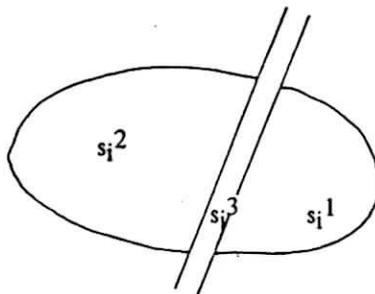
Communes	Nombre de membres de la famille	Nombre de salariés permanents	Tracteurs			Nombre total de bovins	Nombre total d'ovins	Nombre total de porcins
			Nombre total	Nombre par exploitations de cat. 1 et 2	Nombre d'ha. de S.A.U. par tracteur			
Flagy Massilly Loumand Cluny Jalogny	596	61	109	0,70	34,6	3 519	1 774	678
Cortambert Vinzelles Varennnes Mâcon	604	51	81	0,48	19,3	1 314	129	1 065
<i>Ensemble</i> (Σ)	1 200	112	190	0,59	28,1	4 833	1 903	1 743

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

On constate que quelques communes perdent l'équivalent de plusieurs exploitations moyennes : ce sont Cluny, Vinzelles et surtout Mâcon. Par contre, pour certaines, la perte est à ce point de vue faible : Flagey, Cortambert, Lourmand, Massilly et surtout Jalogny (dont la perte globale est faible de toute façon). La sommation des pertes en équivalent exploitation moyenne de chaque commune donne 9,5 exploitations. La conséquence sociale en est la suppression de l'équivalent de 9 à 10 postes de travail d'exploitant, plus ceux de leur femme, aides familiaux et salariés agricoles. Certes ces postes de travail ne disparaîtront probablement pas réellement mais il s'en suivra une diminution de revenu pour les agriculteurs équivalente aux salaires et profits réalisés dans ces dix exploitations moyennes. Mâcon est à ce point de vue la commune la plus touchée avec la disparition de la moitié des 9,5 exploitations moyennes.

Il serait bien entendu mieux de connaître exactement de quelle manière chaque exploitation est touchée. Pour cela il faudrait se reporter aux cadastres de chaque commune. On pourrait alors former un indice de "gêne à l'exploitation" due au découpage des exploitations par le T.G.V. Soit une exploitation i de superficie s_i . La voie qui la coupe détermine trois zones : la voie elle-même, c'est-à-dire la surface achetée et les deux morceaux de propriété.

- s_i^1 = petite surface
- s_i^2 = grande surface
- s_i^3 = surface expropriée
- et $s_i = s_i^1 + s_i^2 + s_i^3$



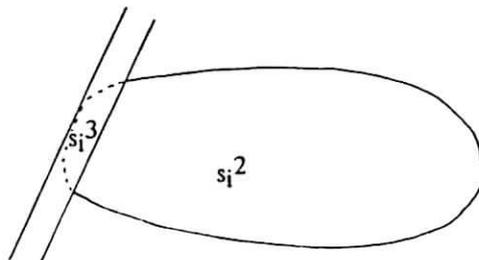
L'indice que nous proposons permet de tenir compte du fait qu'il est faux de dire qu'une exploitation est coupée par la voie ou non. En réalité, la situation est plus imprécise : l'exploitation peut ne pas être coupée en deux, l'être un peu, l'être totalement. On forme alors l'indice :

$$i \longrightarrow C_i = \frac{s_i^1}{s_i^2} \in [0,1]$$

On a :

$$C_i = 0 \text{ si } s_i^1 = 0$$

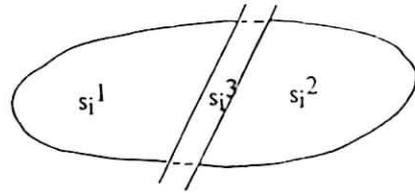
l'exploitation n'est pas coupée en deux



L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

$$C_i = 1 \text{ si } s_i^1 = s_i^2$$

l'exploitation est totalement
coupée en deux



Cet indice mesure donc la gêne à l'exploitation qui s'ensuivra du passage de la voie mais il ne prend pas en compte les possibilités de passage à travers la voie (tunnels, etc...). Il vient se rajouter à l'indice de perte de capacité productive :

$$d_i = \frac{s_i^3}{s_i} \text{ ou mieux } d_i' = \frac{S_i}{V_i}$$

où S_i est la valeur achetée par la S.N.C.F.

V_i est la valeur totale de la propriété avant achat.

d_i' serait meilleur que d_i car celui-ci ne prend pas en compte les différents types de terrains alors que d_i' les agrège par leur prix qui peut être considéré en partie comme proportionnel aux rendements futurs actualisés.

Les deux indices C_i et d_i' (ou d_i) peuvent caractériser l'impact du T.G.V. sur chaque exploitation i .

Si l'on rapporte la surface achetée dans chaque commune à la surface agricole utile de chaque commune, on constate que la perte moyenne se monte à 2 % de la S.A.U. Ce chiffre, certes modéré, est loin d'être négligeable car il s'ajoute à une consommation d'espace agricole de plus en plus grande à l'époque actuelle : l'autoroute A6, l'urbanisation et la voie Centre Europe Atlantique. D'autant que pour certaines communes, ce nombre est nettement dépassé : environ 5 % à Mâcon et Vinzelles, près de 3 % à Massilly et Varennes, Cluny. Seuls Flagy, Lournand et Cortambert - et bien sûr Jalogny - (voir tableau) sont en proportion moins touchés. Rapportée à la surface agricole utile de l'ensemble de la zone de Mâcon-Cluny, la superficie agricole achetée pour le T.G.V., c'est-à-dire tous types de terrains compris, catégorie "autres" exceptée, représente 0,29 %. Pour que ce chiffre soit significatif, il faudrait avoir pris en compte toutes les communes traversées par le T.G.V. sur la zone. Ce qui l'augmenterait probablement jusqu'à le doubler. Quoiqu'il en soit, ce chiffre resterait de l'ordre du demi point de pourcentage, ce qui est faible.

Nous pouvons donc déjà affirmer que l'effet direct sur l'agriculture de l'ensemble de la zone de Mâcon-Cluny est faible. Il l'est moins au niveau des communes traversées.

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

B - Les types de terrains achetés par commune.

Nous distinguons 8 types de terrains différents :

- Terres labourables
- Prairies
- Vignes VCC
- Vignes AOC
- Friches
- Bois
- Jardins
- Autres

1. Les prairies représentent 55,1 % des terres achetées au titre du T.G.V. pour l'ensemble des neuf communes traversées. Le deuxième gros poste d'achats pour la surface est les terres labourables avec 29,7 %. Les "autres terrains" et les bois suivent loin en arrière avec environ 5 %. Les types de terrains restant sont faiblement représentés (environ 1 %). Une telle information est peu significative puisque la distribution des terres achetées dans les communes traversées dépend du paysage agricole dans ces mêmes communes.

2. Plus significatives sont les différences de proportion des terrains achetés dans chaque commune. On peut à ce titre distinguer deux groupes de communes :

a) Les communes pour lesquelles le poste "prairies" est le plus important parmi les types de terrains achetés. Ce sont Flagy, Lournand, Cortambert, Cluny et dans une moindre mesure Massilly et Mâcon.

Pour Cortambert et Jalogy, les prairies représentent la presque totalité des terres expropriées (les 9/10). Pour deux autres communes (Massilly et Mâcon), les prairies représentent moins de la moitié ; dans ces deux communes et à Cortambert, les terres labourables dépassent le tiers des terres achetées.

b) Les communes pour lesquelles le poste "terres labourables" est le plus important : ce sont les seules communes de Varennes et surtout Vinzelles. Seule cette dernière commune voit son poste "terres labourables" majoritaire dans l'ensemble des terrains qu'elle se voit acheter. Pour toutes deux, les prairies représentent environ les 2/5.

3. Des différences apparaissent aussi entre les communes pour ce qui est des autres types de terrains.

a) Ainsi, seuls Massilly et surtout Varennes (4 %) se voient acheter

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Répartition en % des surfaces expropriées dans chaque type de terrain par commune

	Terres labourables	Prairies	Vignes VCC	Vignes AOC	Friches	Bois	Jardins	Autres	Ensemble
Flagey	20,3	66,0	1,3	0	9,2	0,4	0	2,8	100
Massilly	36,6	45,0	0	0,5	3,5	14,2	0	0,3	100
Lourmand	35,9	61,1	0	0	0	0	0	3,0	100
Cortambert	0	90,7	0	0	0	9,3	0	0	100
Cluny	11,3	66,5	0	0	0,2	10,5	1,3	10,1	100
Jalogny	0	90,6	0	0	0	0	7,3	2,2	100
Vinzelles	54,6	34,8	2,7	0	0	0	1,9	6,0	100
Varennes	45,0	40,3	0,7	4,0	0	0,3	0	9,6	100
Mâcon	37,3	47,8	6,4	0	2,1	0,7	2,4	3,3	100
<i>Ensemble</i>	29,7	55,1	1,8	0,5	1,3	5,1	1,1	5,5	100

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

des vignes AOC (2), Mâcon se signale par une forte proportion de vignes VCC (3) (6,4 %).

b) A Flagey, les friches occupent une place importante, en proportion de la surface, dans les terres achetées : 9,2 % ; à Massilly et Mâcon, la proportion est plus faible et quasi nulle ailleurs.

c) Cortambert, Cluny et surtout Massilly incorporent environ 1/10 de terrains boisés dans le total de leurs terres achetées.

d) On trouve environ 2% de jardins dans les terres achetées de Cluny, Vinzelles et Mâcon. A Jalogny, ce pourcentage est plus élevé mais peu significatif du fait du faible nombre de parcelles concernées.

e) Enfin, à Varennes et Cluny, les "autres terrains" représentent le 1/10 des terres achetées. Ce sont des terrains non agricoles et leur présence s'explique par le fait que la voie y passe en zone semi-urbaine.

C - Impact réel des achats par commune.

Comme nous l'avons déjà signalé, la composition des terres achetées dépend étroitement de la composition de l'ensemble de la surface agricole utile de chaque commune. Pour se détacher de cette dépendance, on peut étudier quelle proportion chaque type de terrain acheté représente dans la surface totale de ce même type à l'intérieur de chaque commune (coefficient d'impact). Comme nous allons le voir, on constate à ce point de vue de grandes différences entre les pourcentages concernant chaque type de terrains au niveau de l'ensemble des communes ; or, il aurait fallu que ces chiffres concernant chaque type de terrains soient proches les uns des autres dans chaque commune pour que la composition des terres achetées dépende étroitement de celle de la surface agricole utile préexistante aux achats. On peut donc dire qu'il n'y a pas corrélation entre les achats de terrains et la composition de la S.A.U., corrélation qui indiquerait que la structure des achats dépend seulement du paysage agricole traversé.

En effet, les prairies, qui représentent la majorité des terres achetées, sont le type qui est le moins touché : seulement 0,8 % des prairies de l'ensemble des neuf communes sont achetées alors qu'une proportion plus forte des autres types l'est. Les terres labourables constituent le type le plus touché avec 3,6 % de ce type acheté pour le T.G.V. ; les vignes (VCC et AOC) suivent avec 1,7 % de l'ensemble des vignes des neuf communes.

(2) A.O.C. signifie : Appellation d'Origine Contrôlée.

(3) V.C.C. signifie : Vins de Consommation Courante.

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Par conséquent, non seulement il n'y a pas corrélation entre la composition des achats et celle de la S.A.U. mais encore l'impact sur les terres labourables et les vignes n'est pas négligeable à l'intérieur des communes traversées. Par contre, ramenée à l'ensemble de la zone de Mâcon-Cluny, la perte en vigne devient quasi nulle (0,06 % de la surface en vigne totale de la zone). Les terres labourables perdent 0,47 % et les prairies 0,26 % de leur surface totale dans la zone de Mâcon-Cluny.

Tableau d'impact réel des achats

Part de la surface achetée dans chaque commune pour chaque type de terrain par rapport à la surface totale du même type de terrain dans la commune en %, soit pour chaque type de terrain i dans chaque commune j :

$\frac{S A_{ij}}{S T_{ij}}$ où $S A_{ij}$ = surface achetée du type de terrain i dans la commune j
 $S T_{ij}$ = surface totale du type de terrain i dans la commune j

Types Communes	Terres labourables	Praires Prés	Vignes (VCC + AOC)	Tous types ensemble sauf "autres" (comparés à la SAU de la commune)
Flagy	0,6	0,7	1,2	0,8
Massilly	4,9	2,2	2,9	3,5
Lournand	3,0	0,8	0	1,0
Cortambert	0	1,2	0	1,1
Cluny	4,4	2,1	0	2,6
Jalogny	0	0,1	0	0,1
Vinzelles	14,3	3,4	0,5	4,7
Varennes	5,6	2,1	3,2	3,1
Mâcon	7,2	4,7	8,2	5,3
<i>Ensemble - 9 communes -</i>	3,6	0,8	1,7	2,0
Zone	0,47	0,26	0,06	0,29

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

On peut donc en déduire que si l'impact du T.G.V. à l'intérieur de l'ensemble des neuf communes est non négligeable (de l'ordre de 1 %), il est faible dès que l'on considère la zone dans son ensemble. Il faut donc bien relativiser les effets négatifs des achats de terrains qui ne sont significatifs qu'au niveau des communes traversées.

On constate toutefois des différences entre les communes en ce qui concerne l'impact des achats sur chaque type de terrain. Si Flagy, Cortambert et Jalogy présentent des coefficients d'impact de chaque terrain relativement proches (et faibles) de ceux concernant l'ensemble des terrains, c'est-à-dire s'ils présentent une corrélation entre la structure des achats et celle de la SAU, ce n'est pas le cas des autres communes. Ainsi, les terres labourables sont particulièrement amputées à Varennes, Mâcon et surtout Vinzelles où 14,3 % de celles-ci sont achetées par la S.N.C.F. ! A Massilly, Cluny, Varennes et surtout Vinzelles et Mâcon, les prairies sont plus amputées qu'à la moyenne des neuf communes (de 2 à 5 %). Enfin Massilly, Varennes et surtout Mâcon perdent de 3 à 8 % de leur vignoble. Encore une fois, la conclusion à en tirer, est que l'effet du T.G.V. est faible si on le replace dans une grande zone. Mais dès que l'on descend à l'échelle des communes, les effets peuvent être très importants et confiner au bouleversement.

Il y a sûrement là une leçon à retenir lorsqu'un grand équipement est décidé, il ne faut pas se contenter d'en évaluer les effets au niveau global mais au contraire prendre en compte les hommes.

II - Effets financiers.

A - La valeur des terres.

Afin d'obtenir la valeur des terres achetées, il a été nécessaire d'estimer le prix préalablement. Nous sommes partis pour cela de l'étude "Valeur vénale des terres" de la Direction Départementale de l'Agriculture parue en 1976 qui portait sur des données 1975. Cette étude se base sur la compilation des notifications de la SAFER, sur les estimations des experts spécialistes agricoles, sur les rapports des correspondants (exploitants ou personnes se déplaçant voir les exploitations mises en vente) et sur les indications des notaires. Elle s'avère meilleure que le dépouillement systématique des transactions. Nous avons complété ces indications par quelques entretiens sur place. Enfin nous avons majoré l'ensemble des chiffres retenus de 10 % pour les actualiser grossièrement au niveau 1976. Une exception a été faite pour la commune de Cortambert qui appartient à la région agricole du Mâconnais contiguë aux communes de Massilly, Lourmand et Cluny et fort éloignée de Mâcon.

Il nous a semblé opportun de lui attribuer le même vecteur de prix

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

qu'à ces communes c'est-à-dire le vecteur de prix de la région agricole du Clunyssois. Nous pensons en effet que les prix dans la commune de Cortambert sont plus influencés par Cluny que par Mâcon.

Quels sont donc les deux vecteurs de prix finalement retenus ?

	Clunyssois	Mâconnais
Terres labourables	11 000 F	12 100 F
Prairies naturelles	16 500 F	15 400 F
Vignes VCC	7 700 F	6 600 F
Vignes AOC	55 000 F	104 500 F
Friches et taillis ...	5 000 F	5 000 F
Bois, oseraies ...	5 000 F	5 000 F
Jardins	11 000 F	12 100 F
Chemins, sol, autres ...	2 000 F	2 000 F

Il est bien certain que ces chiffres prêtent à discussion et critique mais il était nécessaire pour mener l'étude, de disposer de prix. Nous pensons toutefois que relativement les uns aux autres, ces chiffres sont grossièrement exacts bien que ceux concernant les "friches et taillis", les "bois et oseraies", les "jardins" et les "chemins, sol, autres..." ne proviennent pas de l'étude "Valeur vénale des terres". Quoiqu'il en soit, ces dernières estimations ont une importance relativement faible puisque nous avons vu que ces catégories de terrains représentent une faible part de la superficie achetée. Quelle est alors la valeur des terres achetées ?

La valeur totale des terres achetées par la S.N.C.F. est de 1,5 MF d'après notre estimation. Les prairies constituent le plus gros poste : environ les deux tiers ; les terres labourables en représentent le quart. Tous les autres types de terrains représentent une part négligeable de la valeur totale sauf les vignes AOC avec trois et demi pour cent et les bois avec deux pour cent.

Répartition de la valeur, pour l'ensemble des communes, des terres expropriées
en %

Terres labour.	Prairies	Vignes VCC	Vignes AOC	Friches	Bois	Jardins	Autres	Ensemb.
25,7	65,9	0,9	3,4	0,5	1,9	1,0	0,8	100

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Ce sont les communes de Mâcon et Cluny qui se voient acheter la plus forte valeur : à elles deux, elles dépassent la moitié de la valeur totale. Vinzelles, Massilly, Lournand et Varennes en reçoivent le dixième chacune. Les disparités sont donc grandes entre les communes bien que la valeur moyenne par commune soit de 0,167 MF. Pour le Mâconnais (Cortambert, Vinzelles, Varennes, Mâcon), elle est un peu plus élevée à 0,177 MF et plus faible pour le Clunyssois (0,160 MF).

Valeur des terres expropriées dans chaque commune, tous types de terrains confondus en Millions de F.

	Valeur	%
Flagy	0,065	4,3
Massilly	0,161	10,7
Lournand	0,163	10,8
Cortambert	0,061	4,0
Cluny	0,397	26,4
Jalogny	0,012	0,8
Vinzelles	0,136	9,0
Varennes	0,187	12,4
Mâcon	0,325	21,6
<i>Total</i>	1,508	100

B - Les sommes reçues par l'ensemble des ménages propriétaires.

En plus de la valeur de la terre, chaque individu a bénéficié d'une indemnité de réemploi de 25 % pour tenir compte des frais futurs occasionnés par le rachat d'une terre (frais notariés notamment), de la hausse possible des terres due à la pression accrue de la demande, suite à la perte de terres par les agriculteurs (nous l'étudierons plus loin), de l'inflation entre le moment du versement de la somme et celui du réemploi, etc... D'autre part, cette indemnité en gonflant les sommes reçues par les propriétaires, a permis probablement de diminuer les délais de négociation.

Seules les sommes reçues par les propriétaires ont été prises en compte ; l'indemnité versée au fermier, ou au propriétaire considéré comme exploitant, ne l'a pas été. Il eut été intéressant de pouvoir le faire mais compte tenu de l'information disponible, nous ne l'avons pu. Aux servitudes

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

de passage a été attribuée une somme nulle par convention car nous n'avions pas de moyens d'estimer leur valeur. Signalons seulement qu'elles étaient très peu nombreuses et très restreintes en surface.

Enfin, nous avons regroupé les propriétaires par unités de consommation significatives c'est-à-dire par ménage afin de mieux cerner la réalité économique de l'impact de la somme reçue au titre du rachat des terres. En effet, on peut émettre raisonnablement l'hypothèse que le réemploi des sommes se fera à la suite d'une décision prise en commun dans le ménage, ce mot n'étant pas ici pris dans le sens INSEE ("personnes vivant sous le même toit") mais dans le sens de couple ("personnes mariées") toujours pour des raisons d'informations disponibles et de lourdeur du traitement. Les sociétés ont été exclues car nous avons voulu étudier à priori les sommes reçues par les particuliers et les conclusions tirées pour des non particuliers ne pourrait être identiques à celles obtenues pour les ménages.

La somme totale reçue par les ménages est de 1,669 MF pour 324 ménages. Cette somme est relativement considérable. Que l'on songe en effet qu'elle est de l'ordre de celle qui sera allouée au Contrat de Pays du Châtillonnais qui regroupe 110 communes alors que la somme qui nous intéresse n'en concerne que 9 ! Certes, il s'agit de sommes versées aux particuliers mais ceci représente une moyenne de 0,185 MF par commune. Bien entendu, les grands écarts de valeur des terrains achetés se retrouvent dans la somme totale reçue par les particuliers de chaque commune. Toutefois, l'ordre des communes n'est plus le même du fait que certaines communes présentent beaucoup de terres achetées à des non particuliers. Ainsi Cluny, Mâcon et Massilly voient leur part diminuer alors que les autres communes voient la leur augmenter à tel point que Vinzelles dépasse Massilly et que Cortambert dépasse Flagy. Sur Jalogny la somme versée aux particuliers devient négligeable.

Somme totale reçue dans chaque commune par les ménages
seulement en Millions de F.

	Somme totale	%
Flagy	0,073	4,4
Massilly	0,156	9,3
Lournand	0,223	13,3
Cortambert	0,092	5,5
Cluny	0,374	22,4
Jalogny	0,001	0,1
Vinzelles	0,196	9,4
Varennes	0,237	14,2
Mâcon	0,358	21,5
<i>Ensemble</i>	1,669	100

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

En moyenne, chaque ménage touche 5 150 F mais cette moyenne est totalement non significative du fait des très grands écarts de sommes reçues par les ménages (ce qui est traduit par un écart-type supérieur à cette moyenne puisqu'il atteint 8 295 F). C'est là l'une des caractéristiques les plus importantes de ces achats de terres, à savoir la très grande inégalité des ménages face à la somme qu'ils reçoivent. Ceci n'est pas dû, bien sûr, à une différence de traitement de l'acheteur vis-à-vis des vendeurs, mais à la très grande variété des situations : certains ménages ne se voient acheter que quelques centiares de terres non productives et d'autres plusieurs hectares de bonnes terres agricoles. En effet, si la moyenne de la surface achetée à chaque ménage est de 48 ares 66 centiares, son écart type est de 73 ares 18 centiares ; 3,4 % des ménages se voient acheter moins de 1 are et 9,9 % des ménages se voient acheter plus de 1 hectare. Ceci justifie bien notre approche (qui a consisté à examiner les situations cas par cas) et montre qu'une approche en termes probabilistes aurait été moins bonne puisque, si l'on peut faire l'hypothèse grossière que les parcelles sont distribuées également à l'intérieur de chaque zone de culture, l'on ne peut absolument pas soutenir que les propriétés le sont. Un modèle qui se donnerait a priori une distribution des propriétés et étudierait l'impact du tracé, risquerait donc de conduire à des résultats erronés du point de vue des sommes reçues.

En effet, 5,6 % des ménages touchent moins que 100 F ; 23,8 % des ménages reçoivent moins que 500 F et 34,6 % moins que 1 000 F. Par contre, 13,6 % des ménages perçoivent plus de 10 000 F et 6,2 % plus de 20 000 F. La dispersion des sommes est donc très grande ; elles s'étagent de 6 F à 58 897 F et la médiane est à 1 933 F. Ceci est traduit par le tracé de la fonction de répartition.

La conséquence de ceci en est une diminution du capital possédé par les ménages résidents dans la zone. En effet, les terres achetées sont un élément du capital. Or, la plupart des individus (86,4 %) touchent une somme trop faible pour être considérée comme du capital : nous fixons le seuil à 10 000 F et considérons qu'en dessous la somme ne sera pas suffisante pour être réinvestie mais au contraire rentrera dans la consommation (4) des individus. Or, le total des sommes dépassant 10 000 F est de 0,972 MF soit 58,2 % de la somme totale. On peut donc dire que les 2/5 du capital acheté aux particuliers vont se transformer en consommation c'est-à-dire constituer un désinvestissement. En réalité, une enquête auprès de chaque ménage serait nécessaire (mais longue) pour faire ressortir les intentions des ménages au sujet de l'utilisation de la somme qu'ils reçoivent. Toutefois, notre point de

(4) La consommation est ici prise dans le sens de la Comptabilité Nationale : achat de biens non durables.

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

vue nous semble justifié d'autant que si l'on fixe le seuil à 20 000 F, c'est 38,0 % des sommes qui restent concernés par un éventuel réinvestissement.

Les effets des achats de terrains pour la construction du T.G.V. risquent donc d'être doubles :

- un accroissement de la consommation, c'est-à-dire une relance. Une étude précise de la structure du TEI de la zone de Mâcon-Cluny et du reste de la France permettrait de connaître les divers effets d'entraînement induits par cette relance sur l'activité industrielle donc sur l'emploi dans la zone et dans le reste de la France. En particulier, il serait possible de savoir si les effets (secondaires) vont s'évader de la zone de Mâcon-Cluny ou, au contraire, s'y développer. Mais au stade actuel de développement de l'économie régionale, un TEI sur une zone restreinte n'est pas envisageable (tout juste l'est-il au niveau régional) : l'étude devrait donc être empirique à partir de la structure industrielle de la zone, fournie dans la première partie de cette étude, et des habitudes d'achat des particuliers et des entreprises de la zone ;

- une diminution de la valeur capitalisée des actifs des particuliers. Il se produira une "fuite" de capital. Certes au niveau global, les investissements SNCF devraient venir s'ajouter au capital dont le total devrait donc être plus grand qu'auparavant. Toutefois, ces investissements ne concernent que la SNCF et n'intéressent la zone que dans la mesure où ils y créent des emplois ; autrement dit, leur caractère est "extra-zonal".

Les 19 20-iles pour la somme reçue par ménage sur l'ensemble
des ménages en F.

1er	82	11ème	2 265
2ème	133	12ème	3 140
3ème	244	13ème	3 953
4ème	419	14ème	4 904
5ème	529	15ème	5 682
6ème	643	16ème	7 866
7ème	1 003	17ème	9 416
8ème	1 108	18ème	12 932
9ème	1 382	19ème	22 268
10ème	1 933		

Dans le prolongement de cette optique de fuite des effets hors de la zone, nous allons étudier quelles sommes sont versées aux résidents.

C - Les sommes reçues par les ménages propriétaires résidents.

Nous nous sommes contentés de noter si les indemnisés avaient leur résidence principale dans la zone de Mâcon-Cluny ou hors d'elle. Nous pensons que ceci est suffisant. Il est de même inutile (et non significatif) de recenser les ménages qui résident dans l'une quelconque des communes traversées. En effet, comme on l'a vu dans la première partie, les aires d'attraction des villes de Mâcon et de Cluny couvrent largement la zone d'étude. Les sommes qui sont versées dans la zone de Mâcon-Cluny et qui seront utilisées à la consommation ont donc toutes chance d'y être dépensées. Les achats de terres de remplacement devraient aussi se faire sur place. Réciproquement, les sommes versées dans une quelconque des communes ne seront pas dépensées dans la commune (mais au contraire à Mâcon ou Cluny). Les achats de terres de remplacement n'ont que peu de chances de pouvoir se faire automatiquement dans la même commune que celle où la terre a été achetée par la S.N.C.F.

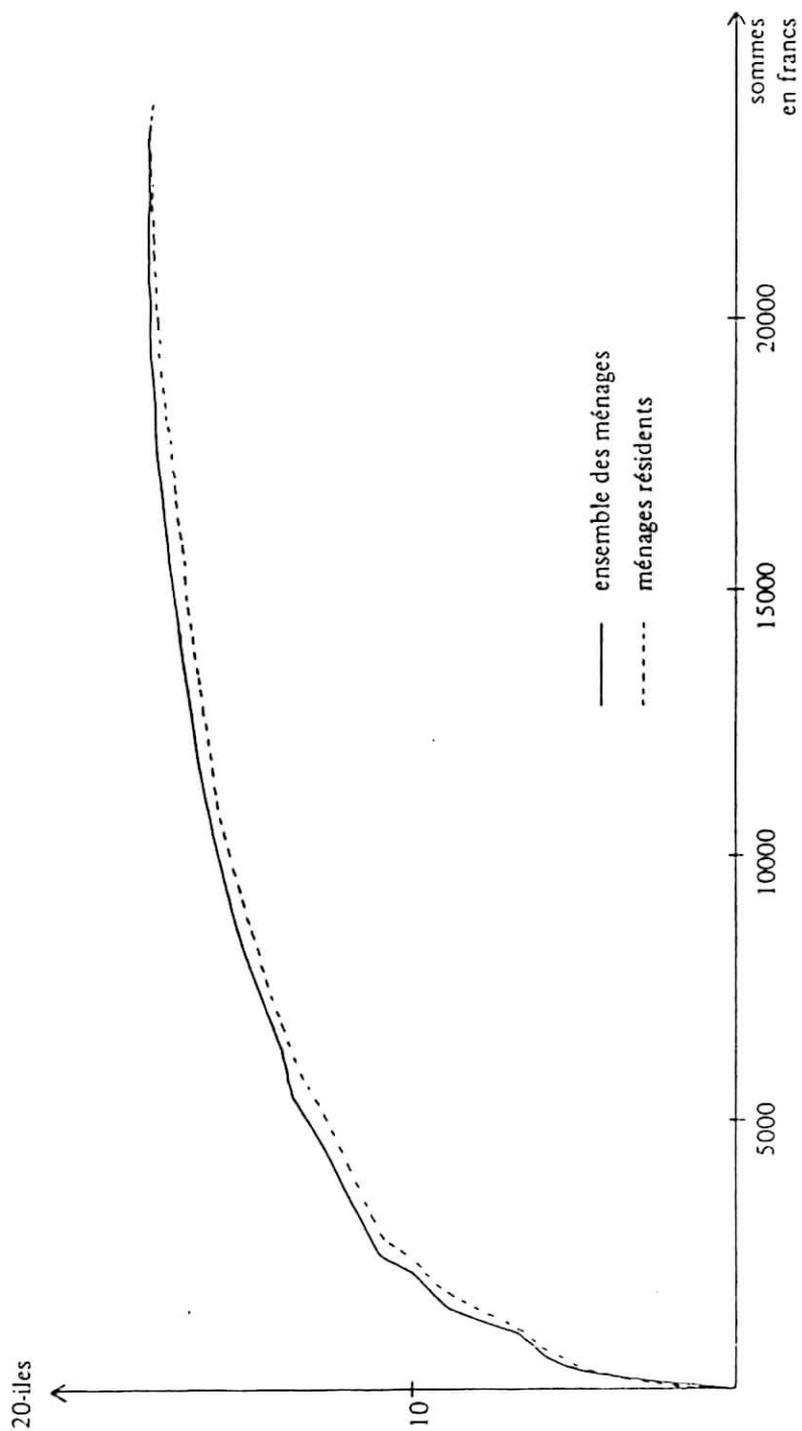
Les ménages résidents représentent donc 60,2 % de l'ensemble des ménages. Ils reçoivent 1,109 MF soit 66,5 % de la somme totale pour une moyenne par ménage de 5 687 F et une médiane de 2 064 F, plus élevée que pour l'ensemble des ménages. On peut donc dire que les 2/5 des ménages indemnisés ne sont pas résidents. La fuite d'argent se monte au tiers de la somme versée ; elle serait plus forte si la valeur moyenne des terres achetées aux non résidents n'était plus faible que celle des résidents. En conséquence, la transformation du capital en consommation est plus faible pour les résidents que pour l'ensemble : 16,4 % des ménages résidents touchent plus que 10 000 F (contre 13,6 %) ce qui représente 60,7 % des sommes qu'ils reçoivent (contre 58,2 %). Pour mémoire, signalons que 7,7 % des ménages résidents touchent plus que 20 000 F (contre 6,2 %) soit 39,0 % des sommes qu'ils reçoivent (contre 38,0 %).

Les 19 20-iles de la somme totale reçue par ménage
pour les ménages résidents

1er	68 F	11ème	2 553 F
2ème	106 F	12ème	3 594 F
3ème	245 F	13ème	4 507 F
4ème	423 F	14ème	5 329 F
5ème	529 F	15ème	6 795 F
6ème	714 F	16ème	8 161 F
7ème	1 015 F	17ème	9 988 F
8ème	1 227 F	18ème	15 301 F
9ème	1 612 F	19ème	22 600 F
10ème	2 064 F		

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Courbe de concentration pour la somme reçue par ménage (ensemble des ménages et ménages résidents)



L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

Donc, l'effet de relance de la consommation sera plus faible que prévu dans la zone de Mâcon-Cluny, dans le cas où l'on étudie les ménages résidents par rapport à celui où l'on considère l'ensemble des ménages.

Ceci est attesté par la fonction de répartition décalée vers les sommes les plus fortes : dès le 3ème décile les sommes sont plus élevées chez les résidents.

Quand nous parlons de sommes réinvesties, nous entendons surtout rachat de terres de remplacement. Quel effet sur le prix des terres auront ces achats ?

D - Estimation de la hausse des prix consécutive aux achats de la S.N.C.F.

On peut considérer deux cas :

- seuls les ménages résidents rachètent des terres de remplacement en réinvestissant l'ensemble des sommes dépassant 10 000 F soit 0,674 MF ;
- tous les ménages rachètent des terres en réinvestissant les mêmes types de sommes soit 0,972 MF.

On peut alors étudier deux cas :

- les rachats ne se font que dans les communes traversées, c'est-à-dire où des terres agricoles ont été supprimées, mais prises dans leur ensemble ;
- les rachats se font dans toute la zone.

Ces deux cas pourraient se combiner : on pourrait imaginer que dans un premier temps, l'effet sur les prix ne se fait sentir que dans les communes traversées puis dans un deuxième temps, dans l'ensemble de la zone de Mâcon Cluny. Signalons que l'hypothèse d'un rachat de terrains dans toute la zone, donc éventuellement à assez grande distance de l'emplacement de l'ancienne parcelle, n'est pas irréaliste comme le montrent des études concernant le Canal à Grand Gabarit : dans le cas des rachats de terrains pour la construction du canal à grand gabarit Mer du Nord-Méditerranée, les paysans accepteraient de se déplacer de plus d'une dizaine de kilomètres, en partie parce qu'ils craignent que la zone le long du canal ne prenne un caractère industriel. Dans le cas du TGV ceci risque d'être moins marqué car sa vocation est le transport de voyageurs. Il est bien évident qu'une demande accrue de terres ne pourra faire qu'augmenter les prix. Dans quelle mesure ?

Considérons un stock Q de terres agricoles et une proportion λ qui

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

fait l'objet d'un échange sur le marché des terres à chaque année ; soit donc λQ les terres échangées. A la période 0, avant les achats SNCF, les offres de terres égalent les demandes d'où un prix p_0 :

$$\begin{array}{l} \bar{D} = \text{demande en quantité} \\ \bar{O} = \text{offre en quantité} \end{array} \quad t_0 : \begin{cases} \bar{D} = \lambda Q \\ \bar{O} = \lambda Q \end{cases} \quad \bar{D} = \bar{O} \implies P_0$$

Soit la période 1, après les achats SNCF ; et soit q la quantité de terres agricoles achetée par la SNCF. $Q - q$ est donc la quantité de terres restantes. L'offre va en être la proportion λ . La demande sera égale à cette quantité de terre échangée valorisée au prix que les demandeurs proposent, augmentée de la somme reçue par les ménages et consacrée aux réinvestissements, SI, cad réinvestie en terres nouvelles dans l'année qui suit. La demande est exprimée au prix de l'ancienne période par hypothèse. Par contre, les offreurs vont émettre un prix tel que la valeur de l'offre égale la demande. Ces deux hypothèses sont réalistes et permettent l'ajustement de l'offre à la demande. On a donc, à la période 1, en appelant D la demande en valeur :

$$\begin{array}{l} t_1 : D = \lambda(Q - q) p_0 + SI \\ \quad \quad O = \lambda(Q - q) p_1 \\ p_1 : O = D \end{array}$$

donc $p_1 = \frac{\lambda(Q - q) p_0 + SI}{\lambda(Q - q)} = p_0 + \frac{SI}{\lambda(Q - q)} = p_0 + \Delta p$ avec $\Delta p = \frac{SI}{\lambda(Q - q)}$

Effectuons alors le calcul de Δp , accroissement du prix dans les 4 cas envisagés, sachant que λ doit se fixer à 3/4 de % d'après nos estimations tirées des notifications SAFER c'est-à-dire que sur les 37 398 hectares de la zone traversée, nous estimons les échanges à 280 hectares par an et sur les 5 340 hectares des neuf communes traversées à 40 hectares.

Rappelons les 4 cas que nous distinguons :

a) Seuls les ménages résidents achètent mais dans les seules 9 communes traversées.

b) Seuls les ménages résidents achètent mais dans l'ensemble de la zone.

c) Tous les ménages achètent mais dans les seules neuf communes traversées.

d) Tous les ménages achètent mais dans l'ensemble de la zone. D'où le tableau de résultats suivants :

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

	a	b	c	d
λ	$75 \cdot 10^{-4}$	$75 \cdot 10^{-4}$	$75 \cdot 10^{-4}$	$75 \cdot 10^{-4}$
Q en ha	5 340	37 398	5 340	37 398
q en ha	107	107	107	107
SI en MF	0,674	0,674	0,972	0,972
Δp en F	17 173	2 410	24 766	3 475

Critique de ce modèle simple de variation de prix.

Tout d'abord, son caractère dynamique le rend réaliste. Car il ne fixe pas le niveau absolu des prix mais seulement sa variation d'une période à l'autre. Il est plus macroéconomique que microéconomique. Mais l'offre en termes physiques est considéré comme rigide et c'est l'offre en valeur qui est supposée s'adapter. En réalité, il est possible que l'offre physique augmente pour répondre à l'accroissement de la demande et que le prix n'augmente pas.

Ce modèle repose sur des hypothèses que l'on peut contester. Par exemple celle selon laquelle toutes, et seulement toutes, les sommes dépassant 10 000 F, considérées comme capitalisables sont investies. Or, il est probable qu'une partie de ces sommes sera tout de même consacrée à des dépenses de consommation par les ménages concernés. En compensation, une partie des sommes présumées entièrement dépensées en consommation, sera peut-être investie, surtout pour les plus élevées. Enfin, le seuil de 10 000 F est parfaitement arbitraire.

Le coefficient de rotation annuelle des terres est, lui aussi, critiquable dans son niveau, or les résultats finals y sont très sensibles.

Les rachats de terres peuvent en réalité s'étaler sur plusieurs années.

Nous n'avons pas distingué les catégories de terres. Or, une hausse supplémentaire peut être engendrée si la structure de la demande supplémentaire est très différente de celle de l'offre dans la mesure où les propriétaires ne procèdent pas à des substitutions.

Mais, précisément, les terres agricoles perdues comprennent moins de prairies, plus de terres labourables et bien moins de vignes. On peut donc dire que, en l'absence de substitutions, la hausse sera particulièrement sensible sur les terres labourables (qui heureusement ne représentent que le 1/5 de la SAU).

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

D'autre part, l'identité des propriétaires n'a pas été prise en compte : exploitants ou non. Pourtant leur comportement a peu de chances d'être identique, les seconds étant sûrement moins empressés à racheter des terres et pouvant se délocaliser plus aisément. De même, le comportement des fermiers a été délaissé alors qu'ils peuvent vouloir compenser eux aussi la perte de surface agricole.

Quelles conclusions en tirer ?

Signalons tout d'abord que les hausses calculées lorsque les ménages, résidents ou non, rachètent des terres dans l'ensemble de la zone de Mâcon Cluny ont des chances d'être sensiblement le double de celles-ci car nous n'avons pris en compte que 9 communes, soit la moitié environ des communes traversées, dans la zone de Mâcon-Cluny, il convient donc de les multiplier par deux.

Le moins que l'on puisse dire est que les hausses calculées sont loin d'être négligeables. Celles se produisant sur les seules 9 communes semblent irréalistes mais celles intervenant dans l'ensemble de la zone, du fait des achats des résidents, impliquent une hausse de $2\ 410 \times 2 = 4\ 820$ F, à comparer avec la valeur moyenne des terres achetées par la S.N.C.F. (environ 8 000 F). La hausse pourrait donc atteindre 50 % après les achats S.N.C.F. sur toutes les communes traversées par la zone à condition que les sommes soient réinvesties comme prévu.

L'intérêt principal d'un tel modèle n'est pas tant de montrer la valeur de la hausse du prix des terres, mais surtout de montrer laquelle des deux variables, qui sont susceptibles de constituer le canal d'action du rachat des terres sur la hausse de prix, est importante. En effet, reprenons notre formule de hausse des prix :

$$\Delta p = \frac{SI}{\lambda(Q \cdot q)}$$

λ est une constante ainsi que Q
q et SI sont les variables.

Q = stock initial de terres
q = quantité de terres achetées par la S.N.C.F.
 λ = proportion des terres totales échangées chaque année
SI = somme consacrée au rachat des terres.

La variation de prix est proportionnelle à SI. Mais elle est relativement insensible aux variations de q (bien que variant dans le même sens que q). En effet, q est toujours petit devant Q : 107 hectares contre 5 340 ha ou 37 398 ha. En conséquence :

L'IMPACT DES GRANDS EQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

- si q double, Q augmente de 2,09 % (si $Q = 5\ 340$ ha) ou de 0,02 % (si $Q = 37\ 398$ ha) ;

- si SI double, Q augmente de 100 % cad double dans les deux cas de valeur de Q .

Donc l'effet du rachat de terres par la S.N.C.F. sur la hausse des prix ne se produit pas comme on pourrait le croire par le canal direct et mécanique de la suppression de terres (q) mais par celui des sommes (SI) à la disposition de la population pour acheter ces terres. La hausse ne provient donc pas tant du problème posé aux propriétaires par la perte de terre mais plutôt du problème que leur pose le réemploi des sommes reçues.

Toutefois la somme SI dépend elle-même de la quantité de terres achetées q . En effet, explicitons SI . La somme reçue au titre du rachat des terres vaut $S = qP$, où P est le prix d'achat de la S.N.C.F. Alors :

$$SI = S\alpha \quad \alpha \in [0,1]$$

où α est la part de la somme reçue réinvestie dans le rachat de terres donc :

$$SI = qP\alpha$$

Finalement la hausse de prix Δp s'écrit :

$$\Delta p = \frac{1}{\lambda(Q-q)} qP\alpha$$

On peut dire que Δp varie proportionnellement à P , α et aussi q car comme q est très petit devant Q , $\frac{1}{Q-q}$ est sensiblement constant.

donc :
$$\Delta p \approx k \cdot qP\alpha$$

Finalement la hausse de prix dépend également des trois facteurs suivants, par l'intermédiaire de la somme reçue SI :

- q : quantité de terres achetées qui dépend des nécessités du tracé
- P : prix payé par la S.N.C.F. qui dépend des rapports de force entre la S.N.C.F. et les propriétaires
- α : part des sommes reçues réinvestie qui est une variable psychosociologique.

Mais si Q et P varient librement, α est borné par 0 et 1.

Ainsi, pour une même quantité de terres achetées q la hausse de prix peut être très différente suivant les valeurs de P et α :

L'IMPACT DES GRANDS ÉQUIPEMENTS SUR LA BOURGOGNE :
LE CAS DU T.G.V.

- si la S.N.C.F. paie cher les terres, cad, c'est-à-dire si P est élevé, mais si α est très faible, c'est-à-dire si le réinvestissement est limité, la hausse est faible ;

- réciproquement, si P est modéré, mais α fort (cas où, par exemple, il se trouve une grande proportion de gros propriétaires d'après les paragraphes précédents), alors la hausse pourra être très forte.

Conclusion

Nous avons dans cette étude tenté de cerner l'impact du Train à Grande Vitesse sur la structure foncière agricole d'une zone que celui-ci traverse. Pour le faire, nous avons étudié de quelle façon chaque commune était touchée, quels types de terrains ont été achetés, quelles sommes ont été reçues par les ménages au titre du rachat des terres par la S.N.C.F., et enfin la hausse des prix que l'on pourrait prévoir, et les causes de celles-ci. Ces quelques points étudiés sont certes très insuffisants pour tirer un bilan complet des effets du T.G.V., mais donnent une idée de son impact. Sans être très important, il n'est pas négligeable. Il s'inscrit dans le mouvement général de suppression de terres agricoles qui caractérise l'évolution de notre économie.