

Arpenter - Hors-Série 1 ✕ ✕ FÉVRIER 2019

# ESSAI SUR L'HISTOIRE DE LA PROPRIÉTÉ DE LA TERRE

Antoine Béague



# SOMMAIRE

---

03 Préambule

04 Introduction

07 PREMIÈRE PARTIE

LA RÉVOLUTION FRANÇAISE  
ET LA CONSÉCRATION  
DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

07 De l'époque féodale  
à la fin de la Convention  
montagnarde

14 *Locke et la propriété privée*

15 La Convention thermidorienne

18 L'Empire et le Code civil

21 *La loi de 1857 et la révolte  
dans les Landes*

23 DEUXIÈME PARTIE

L'AGRICULTURE  
ET LE FONCIER  
APRÈS 1945

25 Les outils et les lois :  
contexte économique  
et volonté politique

28 *Le contrôle des cumuls  
et l'affaire Gabin*

34 Le démantèlement progressif  
des outils de régulation  
en France

37 *Des investisseurs chinois  
achètent dans le Berry*

38 Conclusion

40 ÉCLAIRAGE

DE LA PERSPECTIVE  
MONDIALE À LA SITUATION  
DE LA FRANCE

46 Glossaire et chronologie  
indicative

47 Bibliographie

48 Crédits



L'histoire est l'objet d'une construction dont le lieu n'est pas le temps homogène et vide, mais le temps saturé d'à présent.

Walter Benjamin, *Œuvres III*, collection Folio Essais, Éditions Gallimard, 1942. Traduction de Maurice de Gandillac.



La collection **Arpenter** est une publication de la Mission Utilité sociale et environnementale (MUSE) de Terre de Liens. Cette dynamique auto-évaluative interne, mise en place en 2013, s'est développée dans une triple perspective : expliquer nos intentions, montrer nos résultats et accompagner l'analyse de nos pratiques et leur amélioration. Cette démarche doit aussi permettre de positionner Terre de Liens dans le débat, en montrant des expériences – comme autant de solutions potentielles – et en donnant la parole à des scientifiques, des chercheurs et des acteurs extérieurs au mouvement. C'est l'objet de ce premier hors-série de la collection Arpenter.



**Arpenter**, v. tr. Mesurer (une terre) en unités de mesures agraires.  
*Par l'arpentage, une terre cesse proprement d'être immense, c'est-à-dire sans mesure.*

Tournier – Le Petit Robert, 2014.

## PRÉAMBULE

Depuis sa création en 2003, le mouvement Terre de Liens agit pour la préservation de la terre agricole, en revendiquant la mise en place d'un système d'accès à la terre privilégiant son usage à son appropriation marchande. À travers des dispositifs de financement solidaire, épargne et don, et grâce à l'engagement militant de ses membres, Terre de Liens achète des terres qu'il loue à des porteurs de projet n'ayant, pour la plupart d'entre eux, aucun lien immédiat avec le monde agricole.

Terre de Liens invite donc à considérer la terre agricole comme un bien commun à préserver au même titre que l'air ou l'eau. Terre de Liens n'est pas seulement un propriétaire qui privilégie l'installation de nouveaux arrivants : le mouvement associe au bail des conditions qui ont pour objectif d'encadrer politiquement le projet agricole du paysan à travers, notamment, l'inclusion de clauses environnementales.

Terre de Liens veut considérer la terre :

- ✕ ni comme un actif : l'idée est de faire sortir la terre agricole du circuit spéculatif. Une fois le mouvement propriétaire, la terre n'a pas vocation à être revendue : elle a un statut définitivement commun.
- ✕ ni comme un bien patrimonial à usage restreint : en faisant de la terre une propriété collective, Terre de Liens propose de privilégier l'usage sur la propriété et de contribuer à penser l'usage en accord avec la nature de la ressource en question.

Toutefois, Terre de Liens n'en reste pas moins propriétaire et agit en tant que tel : en se dotant d'instances pour choisir les porteurs de projet sur la base de critères précis, en cherchant un équilibre économique pour chaque projet et en organisant le lien aux fermiers sur la base habituelle du fermage.

Le travail de la Mission Utilité sociale et environnementale de Terre de Liens a permis depuis 2013 d'évaluer la pertinence des actions menées par le mouvement au regard de son projet politique et de ses fondamentaux, d'en questionner les finalités et d'en analyser les résultats. Dans cette tâche, il est apparu important d'alimenter la réflexion collective d'une analyse historique de la propriété privée. Ce hors-série en est le résultat. Rédigé par Antoine Béague, stagiaire de la MUSE en 2017, cet essai est issu d'une partie de son mémoire de fin d'études, encadré par Pierre Alary, maître de conférences en économie au CLERSÉ, unité mixte de recherche de l'université de Lille, CNRS.

Pour l'équipe de la MUSE, cet essai, expression de la pensée de son auteur, doit permettre de porter un regard éclairé sur l'action de Terre de Liens. En quoi Terre de Liens est-il effectivement un propriétaire différent ? Quelle est la distance adoptée vis à vis de la propriété et n'y développerait-on pas, aussi, un « sentiment de propriété » ? De quelle manière Terre de Liens agit-il pour limiter la subordination entre propriétaire et usager ? Que signifie être collectivement propriétaire et agir pour le bien commun ? Autant de questions à se poser, nous semble-t-il, pour poursuivre le projet innovant que porte Terre de Liens.

**Emmanuelle Petitdidier et Thibaud Rochette**

## INTRODUCTION

La situation foncière internationale se dégrade sous l'effet de transformations économiques qui soumettent la ressource terrienne au libre jeu du marché ainsi qu'à la privatisation. Cette configuration nouvelle a pour principale conséquence de rendre la terre inaccessible à la majorité des individus. Alors que la terre est par nature un bien limité et non extensible, les pratiques économiques récentes, impulsées par l'alarme démographique et les nécessités alimentaires, tendent à faire d'elle un objet de consommation classique et à la réduire au statut de bien marchand conventionnel : on compte sur le rendement qu'est censée générer l'appropriation privative pour nourrir les 9 milliards d'habitants que devrait compter la Terre d'ici 2050. Cependant, en se situant à l'échelle mondiale, la conséquence de ce processus est que la ressource terrienne se retrouve concentrée entre les mains d'investisseurs et de sociétés de capitaux qui deviennent les rares acteurs à pouvoir y avoir accès.

Soumise à ces logiques de productivité et à l'impératif de compétitivité internationale, la France connaît une concentration des terres de plus en plus significative, même si elle reste relativement modeste encore : un peu moins d'1% de la Surface Agricole Utile (SAU) nationale est soumise au marché chaque année<sup>1</sup>.

Le paysage de cette concentration se caractérise, en France, par :

- ✕ De grands propriétaires terriens, généralement agriculteurs, qui accumulent de plus en plus de terres au détriment de plus petits fermiers moins compétitifs.
- ✕ Des investisseurs extérieurs au monde agricole qui accèdent à du foncier soit pour faire fructifier un capital sur une ressource stable (valeur refuge) dont le prix augmente considérablement chaque année (spéculation foncière), soit pour sécuriser l'approvisionnement en certains produits.
- ✕ Des individus qui aspirent à devenir paysans et ne peuvent pas avoir accès à la terre car celle-ci est trop onéreuse ou parce que sont privilégiés les agriculteurs en place.

Partant de ce contexte, cet essai propose de comprendre pourquoi la France, qui avait pourtant bien résisté aux phénomènes d'appropriation jusqu'ici, est aujourd'hui susceptible de voir se développer, sur son territoire, une dynamique de concentration foncière d'un nouveau genre. Nous verrons que l'histoire française constitue un rempart singulier face à la concentration de la propriété foncière, et nous essaierons de comprendre pourquoi ce rempart est affaibli aujourd'hui. Pour éclaircir cette dynamique, nous interrogerons principalement l'histoire de

la propriété privée en France et les liens qu'entretiennent les réformes agricoles du 20<sup>e</sup> siècle avec l'organisation sociale et les textes fondateurs de la Révolution française.

Dès la fin de l'Ancien Régime et à partir de la Révolution, se configure une nouvelle organisation sociale et juridique de la ressource terrienne basée sur l'idée d'économie libérée et sur le primat de la propriété privée. Nous montrerons que les différentes ramifications du droit révolutionnaire constituent le fond sur lequel repose la situation économique agricole contemporaine.

Malgré différentes reconfigurations du droit, deux aspects sont aujourd'hui encore déterminants :

- ✕ la philosophie économique sur laquelle repose le primat de la propriété privée demeure la même aujourd'hui : la propriété privée est considérée comme le seul moyen de rendre efficace l'usage d'un bien ou d'une ressource et l'incitation économique générée par la propriété privée conduit nécessairement à la prospérité et à la bonne gestion des structures.
- ✕ la propriété privée française prend dès la Révolution un aspect patrimonial : loin d'organiser la société autour d'une propriété mobile<sup>2</sup>, le Code civil consacre l'héritage familial et la rente au détriment de l'usage. Après 1945, c'est une partie de cette tradition patrimoniale française que reproduit le choix politique d'organiser le monde agricole autour du modèle d'exploitation familiale. Paradoxalement, et par le moyen d'un montage original, les lois agricoles d'après-guerre entendent privilégier l'usage agricole de la terre, et donc limiter le droit de propriété, tout en stimulant l'expansion du patrimoine familial afin de moderniser l'agriculture.

Dans cette étude, nous emprunterons une perspective socio-historique. Il s'agira donc de comprendre le monde économique à partir des institutions qui déterminent les représentations des acteurs (approche synchronique) et d'appréhender l'histoire à partir du contexte économique, géopolitique, et des tensions sociales qui régissent ses différentes périodes (approche diachronique). Par ce moyen, nous nous efforcerons d'approcher au plus près la complexité des dynamiques institutionnelles.

Au lieu d'appréhender naïvement le droit comme la capacité spontanée d'un peuple à se donner ses propres règles, nous partirons du principe qu'il représente le reflet cristallisé d'une organisation économique et sociale particulière. Loin d'être une production logique pure destinée à défendre les intérêts de tous, le droit se constitue sur l'écume de rapports de force qu'il tend à rendre invisibles tout en les récupérant. S'il représente le corollaire manifeste d'une certaine organisation des moyens de production, il ne faut pas négliger qu'il permet aussi à ce mode d'organisation économique et social de perdurer et de se reproduire.

<sup>2</sup> En France, la notion de patrimonialité irrigue celle de la propriété privée. La manière de concevoir la propriété privée est donc très immobile : une terre va par exemple se transmettre sur plusieurs générations au sein d'une même famille.

<sup>1</sup> Agreste, enquête structures, 2013.

Dans un premier temps, nous retracerons les prémisses du droit foncier contemporain en examinant le contexte de son émergence durant la Révolution française. Ce panorama nous permettra de comprendre par quel cheminement la propriété privée est devenue une structure privilégiée de l'économie. Dans un second temps, nous examinerons les transformations qui affectent le droit foncier dans le contexte d'après-guerre, puis les effets et les limites de ces transformations. Nous montrerons qu'il existe une rupture évidente entre les stratégies libérales du 19<sup>e</sup> siècle et l'organisation politique du monde agricole français d'après-guerre – tout en mettant en évidence la continuité immédiate qui les traverse. Nous montrerons finalement comment ces continuités et ces ruptures affectent et structurent la situation foncière actuelle.

## PREMIÈRE PARTIE

# LA RÉVOLUTION FRANÇAISE ET LA CONSÉCRATION DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE



La situation foncière contemporaine est le produit d'un processus long et complexe qui passe par la Révolution française et par la production du Code civil napoléonien. Ces événements sont déterminants dans le sens où ils cristallisent dans le droit les intérêts économiques d'une bourgeoisie de producteurs et de marchands en pleine expansion. Le Code civil synthétise une grande partie des revendications révolutionnaires et développe une conception du droit dont la substance est la propriété privée de type patrimoniale : le vocabulaire du Code civil est un vocabulaire de propriétaire qui projette sur toutes les structures sociales les catégories économiques du domaine et de la marchandise. Par la consécration de la propriété privée, le Code civil trace le sillon dans lequel prendront racine la multitude des réformes libérales qui constituent l'étoffe des 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles.

## DE L'ÉPOQUE FÉODALE À LA FIN DE LA CONVENTION MONTAGNARDE \*

L'organisation de la société féodale repose sur les seigneuries. Or, loin d'un imaginaire qui voudrait faire du seigneur le propriétaire privé capable d'abuser sans scrupule de terres qui lui appartiennent, il faut bien garder en tête que la propriété du seigneur n'est pas absolue :

*[Le seigneur] ne possède jamais en pleine propriété comme nous l'entendrions aujourd'hui; c'est sa lignée qui est propriétaire. Il ne peut vendre ou aliéner que les biens secondaires qui lui sont venus par héritage personnel, mais il n'a sur le domaine principal qu'un droit d'usage<sup>3</sup>.*

\* Les termes marqués d'un astérisque renvoient au glossaire en fin d'ouvrage.

<sup>3</sup> PÉRONOU Régine (1996) [1977], *Pour en finir avec le Moyen Âge*, Seuil, Paris, p. 79.

De surcroît, dans la hiérarchie féodale, le seigneur est vassal d'un suzerain qui dispose d'un droit immanent de propriété. Le seigneur met la terre à disposition des paysans, mais il n'a pas la possibilité de les expulser en faisant valoir son droit de propriété.

De leur côté, les paysans possèdent des droits réels sur les terres qu'ils travaillent et peuvent, sur ce principe, s'opposer au seigneur s'il abuse de son droit. La dépendance individuelle qui les rend faible face aux volontés du seigneur est rééquilibrée généralement par l'existence de communautés de villages qui pèsent sur les relations et les négociations avec la hiérarchie sociale. Puisque l'alimentation de tous en dépend, les intérêts des communautés sont pris en compte dans le système féodal<sup>4</sup> et où le seigneur assure une fonction régulatrice. Concernant l'usage des terres, les terres domaniales et communales peuvent faire l'objet de glanage et l'on peut y cueillir ce qui y pousse sans qu'un droit de propriété en restreigne l'accès. Cela ne signifie pas que les paysans épuisent systématiquement la ressource puisque, par coutume, les paysans prélèvent juste ce dont ils ont besoin sur les terres collectives.

Il faut bien souligner que la fonction du seigneur est principalement d'exercer la justice coutumière et de défendre le territoire contre les agressions extérieures. C'est pourquoi, durant le Moyen Âge, les impôts sont acceptés par les paysans puisqu'ils sont considérés comme une redevance qui permet de bénéficier de la protection du seigneur. À ce sujet, Régine Pernoud rappelle que le mécontentement des paysans lors de la Révolution est principalement le fruit d'une surimposition générée, non pas simplement par les seigneurs, mais aussi par des bourgeois qui sont devenus propriétaires terriens et qui multiplient démesurément les redevances qu'ils exigent à leurs locataires<sup>5</sup>. Après avoir acheté des terres à des seigneurs ruinés, les bourgeois font rechercher l'intégralité des anciens droits appliqués à leurs terres pour les additionner et les faire payer aux paysans locataires :

*Inutile d'ajouter que [les propriétaires bourgeois] ne cherchaient pas à assurer la contrepartie de protection, laquelle était devenue le fait du pouvoir central. [...] S'il y eut jamais exploitation du paysan, de l'homme de la terre, c'est bien à cette époque. La recherche des anciens droits dits « féodaux » rétablissait des redevances qui étaient tombées en désuétude au moment de l'achat de la terre [...]. Enfin, les droits ainsi recouverts s'additionnaient, alors qu'ils n'avaient fait souvent que se succéder dans les faits. On comprend, dès lors, l'acharnement que mettent les paysans, lors de la Grande Peur\* de 1789, à brûler les archives seigneuriales<sup>6</sup>.*

<sup>4</sup> PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Éditions du Linteau, Paris, p. 46.

<sup>5</sup> D'après Régine Pernoud, l'ordre social critiqué par les paysans est moins l'ordre féodal au sens strict que l'ordre monarchique, centralisé, et qui substitue aux coutumes locales des lois strictes et non discutables. Marc Bloch rappelle, lui aussi, que l'introduction par le roi d'une loi générale au détriment de la justice locale des seigneurs est l'un des éléments les plus structurants du monde pré-révolutionnaire.

<sup>6</sup> PERNOUD Régine, *ibid.*

C'est principalement la Révolution qui invente le mythe d'un Moyen Âge abusif en projetant sur l'intégralité de la période féodale des éléments qui ne correspondent qu'aux dérives produites par la centralisation monarchique (de François I<sup>er</sup> à Louis XVI).

À l'aube de la Révolution française, ce sont donc les lambeaux du système féodal, structurés autour d'une propriété à caractère non exclusif, qui sont remis en cause. La bourgeoisie considère généralement que ses activités économiques sont limitées et contenues par l'univers d'un droit trop restrictif. En élargissant son raisonnement à d'autres secteurs, telle que la production agricole ou la production manufacturière, la bourgeoisie cherche à démontrer que le potentiel économique des entreprises est perdu, ou du moins asservi par l'existence d'un droit coutumier qui permet au seigneur, en tant que dépositaire du droit coutumier, de limiter la production et de soustraire des ressources :

*La propriété féodale, qui demeure marquée par son caractère collectif et non exclusif, gêne l'activité économique marchande; elle est perçue par les théoriciens bourgeois comme une entrave à l'organisation de la production agricole, comme un obstacle au système de la manufacture et des échanges qui s'impose<sup>7</sup>.*

Si dans les derniers moments de l'Ancien Régime, les classes populaires paysannes, les artisans modestes et la bourgeoisie sont lassés d'un système qui les spolie, tous n'ont cependant pas le même intérêt à faire valoir. Ce qu'on appelle le Tiers-État n'a rien d'uniforme. Il s'y distingue principalement les possédants et les non-possédants. Ces deux sous-classes du Tiers-État, chacune connectée aux intérêts que recouvre sa situation sociale, ont des objectifs assez différents en matière de transformation juridique :

*Les classes possédantes et les classes non possédantes, qui collaborent à l'abolition de l'ordre ancien féodal, aristocratique et monarchique, se livrent une course de vitesse. Complices au départ, car elles ont ou croient avoir un intérêt commun, elles apprennent bien vite qu'elles sont en opposition pour la conquête du pouvoir politique et économique. Elles ont des objectifs différents et irréductiblement antagonistes quant à la définition et à la pratique du droit de propriété. Ces classes, qui appartiennent pourtant l'une et l'autre au Tiers-État, tenteront pendant la durée entière de la Révolution, et par tous les moyens, d'imposer une solution conforme à leur intérêt. Car chacune d'elles est porteuse d'une certaine conception de la fonction, de l'étendue et des caractéristiques constitutives de la propriété; d'une certaine conception de l'ordre social<sup>8</sup>.*

Le centre du conflit, comme nous le verrons tout au long de cette partie, concerne la propriété et le type d'encadrement qu'il est convenable de lui donner. Les

<sup>7</sup> PISANI Edgard, *ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid.*, p. 48.

bourgeois déjà propriétaires ont tout intérêt à ce que la propriété soit libérée des entraves que font peser sur elle l'intérêt public et la communauté. Il s'agit de rendre possible l'investissement et l'extension des manufactures. En s'enrichissant, les bourgeois prévoient un ruissellement qu'ils considèrent être en situation d'amener la prospérité à la population toute entière. Face à cette revendication, les classes paysannes sont plus timides. Elles sont généralement encore attachées au système économique ancien, qui réglemente le commerce et taxe les produits, rendant ainsi possible une redistribution qui permet la survie des plus démunis :

*Au cours des troubles agraires qui commencèrent au printemps de 1789 [...], fait trop méconnu, les paysans en profitèrent pour se remettre en possession des droits collectifs dont on les avait dépouillés: partout, on les voit détruire les clôtures et restaurer la vaine pâture, réintégrer le tiers des seigneurs dans les biens communaux, envahir les forêts. Partout aussi, ils arrêtent la circulation des grains et en exigent la taxation, à l'égal des populations urbaines. De toute évidence, le vœu de la grande majorité des ruraux était de maintenir l'agriculture traditionnelle et la réglementation routinière qui, en fait, limitait le droit de propriété<sup>9</sup>.*

Par conséquent, l'intérêt de ceux qui ne possèdent rien n'est pas immédiatement d'être propriétaire, ou de rendre possible la fructification d'un capital, mais bien de limiter les crises qui conduisent à la disette ou de récupérer un accès gratuit à des terres collectives (communaux). Ces tensions qui existent au sein du Tiers-État éclateront dans les premiers moments de la Révolution française. Entre juillet et août 1789, la noblesse (qui jouit de privilèges héréditaires) et la bourgeoisie (nouveaux riches s'étant enrichis grâce au commerce) s'allient pour réprimer les révoltes paysannes :

*La bourgeoisie, en tant que propriétaire foncier, perçoit en effet, tout comme la noblesse, les redevances féodales traditionnelles. Et lorsque, la crise agricole aidant, les paysans refusent de payer, souvent parce qu'ils ne le peuvent pas, elle n'hésite pas à participer à une véritable alliance avec tous les possédants contre la paysannerie en lutte pour l'affranchissement des terres. Nobles et bourgeois s'unissent pour demander, pour exiger, pour conduire la répression: la bourgeoisie possédante – tous les représentants du Tiers-État en sont issus – découvre qu'elle ne peut laisser mettre en cause la propriété nobiliaire (propre à la noblesse) sans compromettre la permanence de ses propres biens<sup>10</sup>.*

La bourgeoisie, comme la noblesse, est propriétaire de foncier terrien qu'elle loue aux paysans en échange d'un loyer. La bourgeoisie se retrouve donc confrontée à la classe paysanne lorsque cette dernière revendique un droit de propriété fondée

<sup>9</sup> LEFEBVRE Georges [1929], *La place de la Révolution dans l'histoire agraire de la France*, in: *Annales d'histoire économique et sociale*, 1<sup>ère</sup> année, N. 4: p. 513.

<sup>10</sup> PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Editions du Linteau, Paris, p. 54-55.

sur le principe qui fait de la terre la propriété de celui qui la travaille. Ce conflit sur la définition de la propriété privée est l'endroit même de la rupture entre les paysans et les bourgeois. Le bourgeois veut privilégier un droit de propriété qui se distingue de l'usage, en privilégiant l'héritage et l'agiotage<sup>11</sup>. Le paysan met l'accent sur l'usage et sur la destination de la ressource possédée. C'est cette tension et le déséquilibre des forces entre paysans et bourgeois qui favoriseront l'alliance des bourgeois et des nobles.

Étape par étape, la bourgeoisie fait prévaloir ses intérêts dans la mise en place de traités et de constitutions diminuant toujours plus les entraves qui pourraient peser sur l'activité commerciale et les rentes. Le 14 juin 1791, la loi Le Chapelier fait interdire les rassemblements paysans et ouvriers en même temps qu'elle reconfigure l'économie par la suppression des corporations. En 1789, la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen proclame la propriété *droit naturel et imprescriptible* et l'élève en *droit inviolable et sacré*. La Constitution française de 1791 est également construite toute entière sur la liberté économique et la libre propriété.

La mise en place de ce nouvel ordre économique et social n'est pas sans difficulté. La bourgeoisie qui trône dans l'hémicycle de l'Assemblée constituante\* se retrouve face à des finances publiques très faibles, face à des pressions géopolitiques fortes provenant des autres monarchies d'Europe et face aux classes populaires qui pressentent la volonté qu'a la classe bourgeoise de sécuriser sa situation. Le privilège accordé à l'option bourgeoise dans les premiers textes de lois qui suivent la Révolution n'a pas qu'un impact sur l'économie et l'organisation sociale à venir, il tend à soumettre au langage du bourgeois le vocabulaire et les représentations de la société toute entière :

*Pour la bourgeoisie constituante, briser les cadres de l'ordre féodal, c'est libérer l'économie, c'est transformer en marchandise tout produit du travail humain. La liberté de produire, de vendre, le laisser-faire et le laissez-passer instaurent la loi de l'offre et de la demande comme loi suprême et fondent un ordre économique et social où tout finira par s'apprécier en termes d'argent, dussent toutes les autres valeurs y succomber, dût le réseau des communautés locales ou professionnelles, des solidarités les plus profondément éprouvées, être emporté dans l'aventure. Il n'est guère de novation juridique dans l'histoire du monde qui ait provoqué de tels déchirements<sup>12</sup>.*

Cette nouvelle manière d'appréhender la propriété s'oppose en tout point à ce qu'appelait propriété la conception féodale. Comme le précise Régine Pernoud, rien n'appartenait en propre [au serf], mais l'usage ne pouvait lui être retiré. Et, de ce point de vue, il avait avec la terre la même relation que le seigneur lui-même [...]. C'est le trait spécifique de l'époque, cette conception particulière des rapports de l'homme et de la terre, dans lesquels la notion de propriété pleine et entière

<sup>11</sup> Spéculation malhonnête ou illicite.

<sup>12</sup> *Ibid.*, p. 56-57.

n'intervient pas. Caractéristique du droit romain, la propriété, droit « d'user et d'abuser », n'existe pas dans nos coutumes médiévales qui ne connaissent que l'usage<sup>13</sup>. La propriété féodale résultait d'une entente établie entre les communautés de villages et les seigneurs propriétaires. Ces acteurs devaient, tous ensemble, assurer le bon fonctionnement des ressources. En émergeant, la propriété privée de la Révolution française désintègre le lien communautaire qui régissait l'organisation de l'économie. La propriété devient une affaire individuelle, fondée sur l'exclusivité de la ressource ou du bien.

Sur le plan matériel, un événement viendra signer définitivement l'appropriation de la terre par les bourgeois. Face aux difficultés financières que connaît le jeune parlement révolutionnaire, les États généraux décident de mettre en vente les biens nationaux afin de rétablir les finances de l'État. La vente de ces biens aura pour conséquence l'accaparement par les bourgeois et par les paysans aisés d'une grande partie du patrimoine de l'État et d'une part conséquente des terres collectives<sup>14</sup>. Cet événement déterminant de la Convention girondine\* consacrera le statut marchand que la bourgeoisie entend donner à la terre. Afin de vendre au prix le plus cher, on privilégie les enchères contre la simple estimation du prix des terres. Les paysans ne peuvent alors plus suivre la montée des prix. Ce choix est guidé par la nécessité de financer les guerres qui viennent d'éclater entre la France et les monarchies contre-révolutionnaires. Mais l'effort de privilégier le bourgeois n'est pas moins directeur. Le 24 avril 1793, il est interdit aux paysans de constituer des associations pour s'assurer l'adjudication des terres de leur commune.

*À ces vœux des paysans pauvres – maintien de l'agriculture traditionnelle et de la réglementation; distribution, au moins partielle, des biens nationaux – les membres des assemblées révolutionnaires, quelles que fussent par ailleurs leurs opinions et leur politique, sont demeurés unanimement hostiles ou peu s'en faut. Dans leurs rangs, les paysans étaient rares et appartenaient nécessairement à la classe aisée; sans doute, les autres députés n'étaient pas sans contact avec les campagnes, mais c'était aussi avec la bourgeoisie paysanne qu'ils entretenaient des relations. Le Code rural de la Constituante, auquel la Convention ne porta nulle atteinte, accorda au propriétaire la pleine disposition de sa terre; il l'autorisa à clore et à supprimer ainsi chez lui la vaine pâture; il lui permit d'exploiter en toute liberté et ôta implicitement toute force légale aux règlements de l'ancienne communauté rurale<sup>15</sup>.*

Si les classes populaires, déçues et affaiblies, se font moins entendre durant cette période, le déclenchement des guerres extérieures avec les pays limitrophes a pour conséquence de renouveler leur engouement révolutionnaire. Elles voient planer sur elles le risque de la famine. C'est cet engouement qui mène à la

<sup>13</sup> PÉRONOUD Régine (1996) [1977], *Pour en finir avec le Moyen Âge*, Seuil, Paris, p. 79.

<sup>14</sup> LEFEBVRE Georges (1989) [1932], *Questions agraires au temps de la Terreur*, Éditions du C.T.H.S., Paris, p.18.

<sup>15</sup> LEFEBVRE Georges [1929], *La place de la Révolution dans l'histoire agraire de la France*, in: *Annales d'histoire économique et sociale*, 1<sup>ère</sup> année, N. 4, p. 515.

création de la Montagne<sup>16</sup>. De nombreuses revendications politiques provenant des classes populaires remontent aux députés, qui cherchent dorénavant à produire un fléchissement de l'ordre économique et une remise en cause du système de propriété instauré par la révolution débutante. Parmi leurs premières mesures, les Montagnards\* accorderont l'arrentement<sup>17</sup> d'un arpent (50 ares) aux indigents, le 3 mai 1793. Dans le contexte de guerre, ils renverront finalement cet arpent aux enchères quelques mois plus tard.

La Montagne émerge d'une alliance entre les classes populaires, les classes moyennes et les clercs les moins aisés. La propriété n'est toutefois pas immédiatement le sujet qui les occupe. C'est leur adversaire politique, la Gironde, composée de commerçants et d'industriels possédants, qui, ayant de grands intérêts à réformer la propriété privée et à donner une liberté sans entrave à la circulation des biens, va cristalliser les conflits autour de cette notion. Et c'est l'incapacité de cette même Gironde à créer des compromis qui la pousse à se rétracter dans le camp contre-révolutionnaire en pactisant avec les aristocrates hors de France:

*La petite paysannerie est fondamentalement hostile à l'appropriation privative du sol, elle est fidèle à ses pratiques communautaires; les sans-culottes\* ne cessent de lutter contre l'abolition d'une réglementation économique et de la taxation dans lesquelles ils voient des éléments protecteurs. Les paysans veulent que la propriété ne trouve son fondement que dans le travail personnel et se limite au fruit de celui-ci, qu'elle trouve ses disciplines dans le seul intérêt collectif. La victoire de la Montagne leur donne l'espoir de faire triompher leurs exigences<sup>18</sup>.*

Ces efforts pour créer une nouvelle démocratie s'écrasent et aboutissent à la Terreur, la réaction thermidorienne\*, le Consulat\* et l'Empire\*. Comme le précise Pisani, cela est peut-être le signe d'une incompatibilité de nature entre les intérêts d'un peuple démuné et ceux d'une bourgeoisie de propriétaires, même modestes. Face à la pénurie et la misère qui attendent tous les non-possédants, les Montagnards décident de rompre avec les principes de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen afin de limiter la propriété privée et la liberté de transaction. L'objectif nouveau est de subordonner le droit de propriété au droit à l'existence. La Terreur est le mode d'action privilégié par le contexte de guerre intérieure et extérieure, pour mettre un terme à des pratiques d'agiotage et de spéculation qui sont à l'origine des disettes et qui tendent à affaiblir une révolution encore balbutiante. Les décrets de Ventôse An II (26 février 1794 et 3 mars 1794) manifestent cette ligne politique à la fois dans toute sa bienveillance et sa perversité: ces décrets promettent la confiscation des biens de tous les suspects et leur redistribution aux indigents. Cette législation n'aura pas le temps de se mettre en place et disparaît avec la mort de Robespierre le 28 juillet 1794.

<sup>16</sup> Groupe politique de la Révolution française, favorable à la République et opposé aux Girondins\*.

<sup>17</sup> De arrenter, donner à rente.

<sup>18</sup> PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Editions du Linteau, Paris, p. 63.



Les productions législatives de la Convention montagnarde, à partir de 1793, revendiquent une économie dirigée qui passe par des réquisitions, des taxations et des nationalisations. Toutes ces pratiques politiques ont un objectif : empêcher que se reproduisent à nouveau les famines qu'avaient contribué à produire les pratiques libérales qui précédèrent la Révolution et les réformes libérales de la Convention girondine. Or, ce qui guide Robespierre et Saint-Just n'est pas simplement un idéal philosophique de communauté harmonieuse. Le pragmatisme avec lequel ils s'efforcent de faire perdurer la Révolution les convainc que l'alliance avec la petite bourgeoisie, attachée au droit de propriété, est nécessaire. Mais l'antagonisme est profond entre les paysans et les petits bourgeois, le thème de la propriété demeurant un point central de désaccord. Sur ce point, leur entente est impossible. Le déchaînement de violence qui suivra décrédibilisera la Convention montagnarde et lui fera perdre ses soutiens même au sein des classes populaires, menant inéluctablement vers la réaction thermidorienne.

## Locke et la propriété privée<sup>19</sup>

*John Locke est un philosophe anglais (1632-1704), l'un des principaux précurseurs des Lumières. Considéré comme l'un des fondateurs de l'empirisme, sa théorie politique est également l'une de celles qui fondèrent le libéralisme.*

*Le second traité du gouvernement civil, de John Locke, permet de bien comprendre la logique sur laquelle se fonde le droit à la propriété privée défendue par les révolutionnaires. Locke y justifie théoriquement l'appropriation et montre que celle-ci trouve en dernier ressort son fondement dans la nécessité d'assurer son autosubsistance. Deux éléments permettent de saisir précisément le contexte de cette affirmation. Le premier est d'ordre théologique : l'homme a le devoir d'entretenir sa propre vie, et pour cela il lui faut nécessairement soustraire à la nature collective des éléments qui vont contribuer à sa propre conservation. Ainsi, le droit à la propriété découle d'un devoir moral de prendre soin de sa propre existence :*

*La terre, avec tout ce qu'elle renferme, est donnée aux hommes pour assurer leur existence et leur bien-être. Bien que tous les fruits qu'elle produit naturellement, et tous les animaux qu'elle nourrit, appartiennent au genre humain en commun, en tant qu'ils sont des produits spontanés de la main de la nature ; et bien que personne ne possède à l'origine un empire privé sur aucun d'entre eux [...], il doit nécessairement exister un moyen de se les approprier d'une manière ou d'une autre avant qu'ils puissent être d'un usage quelconque, ou qu'ils puissent être d'un effet bénéfique à un homme particulier.*

<sup>19</sup> LOCKE John [1689] (1994), *Traité du Gouvernement Civil*, chap. 5, PUF, trad. Jean-Fabien Spitz, Paris, p. 21-22.

Le second élément est d'ordre géopolitique. En pleine colonisation des Amériques, Locke s'interroge sur la légitimité de l'appropriation commise par les colons. Cette dernière est légitimée dans la mesure où un individu a produit du travail, c'est-à-dire qu'il a dépensé une certaine quantité d'énergie pour obtenir quelque chose :

*Bien que la terre et toutes les créatures inférieures appartiennent en commun à tous les hommes, chaque homme est cependant propriétaire de sa propre personne [...]. Le travail de son corps et l'ouvrage de ses mains lui appartiennent en propre. Il mêle son travail à tout ce qu'il fait sortir de l'état dans lequel la nature l'a fourni et laissé, et il y joint quelque chose qui est sien [...]. Ce travail étant indiscutablement la propriété de celui qui travaille, aucun autre homme que lui ne peut posséder de droit sur ce à quoi il est joint, du moins là où ce qui est laissé en commun pour les autres est en quantité suffisante et d'aussi bonne qualité.*

Locke ajoute que le problème contemporain est plus lié à la propriété de la terre qu'à celui des récoltes. Selon lui, le travail ne permet pas seulement de s'approprier le fruit du travail, il permet de s'approprier aussi la ressource. Or, la réflexion de Locke se base sur le présupposé que la terre est une ressource illimitée. Par conséquent, personne n'en est jamais réellement dépossédé et, puisqu'il en reste toujours, toute appropriation de la terre est légitime.

## LA CONVENTION THERMIDORIENNE

Suite à la chute de la Convention montagnarde, la Convention thermidorienne\* réintroduit la propriété privée comme le carrefour autour duquel doit se constituer et s'organiser toute l'économie moderne du libre-échange :

*Dans la Convention thermidorienne (an III), puis dans la République organisée sous le régime du Directoire\* (an IV-an VII), il n'est plus question de favoriser ou d'aider le petit peuple mais de consolider la société fondée sur les principes libéraux et individualistes de 1789. Le droit public lui-même renonce à fonder la citoyenneté sur le seul caractère universel et abstrait de la personne ; il lui adjoint la notion de capacité, qui suppose évidemment un minimum d'aisance ; pour plus d'un demi-siècle désormais, la propriété va être reconnue comme un pilier de la société. La partie pauvre de la paysannerie risque de retourner à une sorte d'exclusion<sup>20</sup>.*

<sup>20</sup> DUBY Georges, WALLON Armand (sous la direction de) (1975), *Histoire de la France rurale, tome 3, apogée et crise de la civilisation paysanne*, « La Révolution et l'Empire », Seuil, Paris, p. 39.

Loin d'obéir strictement aux principes d'un libéralisme théorique, la bourgeoisie au pouvoir ne cherche qu'à consolider ses intérêts. C'est dans cette dynamique que le suffrage censitaire<sup>21</sup> est rétabli. La logique qui préside au rétablissement du suffrage censitaire est celle-ci : celui qui n'est pas propriétaire ne peut pas avoir idée du fonctionnement de l'économie et risque de produire du dysfonctionnement. Donner du pouvoir à ceux qui ne sont pas propriétaires risque de désordonner le pays et nuire à l'efficacité de l'économie. C'est ainsi que le souligne Boissy d'Anglas, député sous la Convention thermidorienne : *un pays gouverné par les propriétaires est dans l'ordre social; celui où les non-propriétaires gouvernent est dans l'état de nature... Si vous donnez à des hommes sans propriété les droits politiques sans réserve et s'ils se trouvent jamais sur les bancs des législateurs, ils exciteront ou laisseront exciter des agitations sans en craindre l'effet; ils établiront ou laisseront établir des taxes funestes au commerce ou à l'agriculture... L'homme sans propriété a besoin d'un effort constant de vertu pour s'intéresser à l'ordre qui ne lui conserve rien*<sup>22</sup>. Toute la logique du nouvel ordre économique se trouve dans cet extrait. Il s'agit de penser la légitimité du pouvoir politique à partir du statut de propriétaire, classe sociale ayant le monopole de la vertu gestionnaire et de l'intelligence du monde qui l'entoure. La logique qui sous-tend ce discours consiste à dire que le fait de posséder une propriété est le signe d'une capacité à comprendre les affaires. Celui qui gère son domaine et qui le fait prospérer doit nécessairement être capable de faire prospérer le pays lorsqu'il obtient le pouvoir politique, a contrario de celui qui n'est pas propriétaire.

C'est cette logique économique fondée sur la propriété privée qui se verra poursuivie activement durant le Directoire (1795-1799) et qui sera finalement reprise dans le Code civil napoléonien. La propriété n'est pas conçue comme une ressource en vue de la production de biens, elle est un signe de compétences autant qu'un marqueur d'identification sociale. Contrairement à la propriété privée grecque ou romaine<sup>23</sup> qui sont pensées à partir de la communauté organique<sup>24</sup> et autorisée à des fins publiques, la propriété bourgeoise de la Convention thermidorienne et du Code civil est exclusive, individuelle et compétitive. Elle est protégée par l'État, prétendument au profit de la communauté. La caractéristique propre de cette propriété privée n'est pas juste d'organiser et de séculariser un rapport de l'homme aux choses, mais d'organiser le rapport qu'entretiennent les hommes entre eux :

<sup>21</sup> Mode de suffrage pour lequel seuls les citoyens dont la totalité des impôts dépasse un certain seuil, le cens, ont un droit de vote.

<sup>22</sup> BOISSY d'ANGLAS : rapport sur la Constitution de l'An III daté du 23 juin 1795.

<sup>23</sup> La cité grecque, par exemple, n'est pas pensée politiquement à partir des actions individuelles : elle n'a pas pour fin de défendre les intérêts d'une classe, mais bien de délimiter et de constituer le projet de la cité. Il s'agit donc d'une communauté dans laquelle la dissociation des individus en tant qu'individus est très faible.

<sup>24</sup> Pour les Romains, la propriété est moins un droit des individus qu'une obligation sociale. Elle n'est l'attribut que des seuls citoyens : l'appartenance à la communauté organique donne seule accès à la propriété du sol, et non l'inverse [...]; les droits des propriétaires sont rigoureusement définis et extrêmement limités et le formalisme extrême qui accompagne la transmission des propriétés interdit de les assimiler à une marchandise. PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Éditions du Linteau, Paris, p. 40-41.

*L'Ancien Régime, le régime féodal avaient d'autres valeurs; le vrai régime bourgeois, qui fait ici ses premiers pas, ne se fonde que sur la propriété. Tout l'effort de ceux qui s'en réclament tend à en consacrer le principe, à le faire admettre par tous, à lier le plus grand nombre par la diffusion de la petite propriété, puis à établir entre les propriétaires une hiérarchie liée à l'importance de la propriété qu'ils possèdent*<sup>25</sup>.

Cette hiérarchisation va s'appuyer sur une réglementation discriminante qui consiste à limiter l'accès à la propriété pour les non-possédants. Paradoxalement, au nom du bon fonctionnement de l'économie libérale, on légifère pour rendre impossible l'accès de tous à la terre. Le rapport de Lozeau<sup>26</sup> sur l'impossibilité matérielle de transformer tous les Français en propriétaires fonciers et sur les conséquences fâcheuses qu'entraînerait au surplus cette transformation (1794) souligne l'importance qu'il y a à conserver une masse de non-propriétaires afin que puissent se développer les grandes industries et les grandes propriétés agricoles. La propriété privée de la terre pour chaque citoyen français risquerait d'entraîner une stagnation de l'économie. Le petit paysan étant capable de se satisfaire d'une légère production pour sa survie, il faut limiter son existence. Pour cela, on interdit l'accès à la terre aux classes populaires, pour les contraindre à se convertir en salariés et répondre par ce moyen à la demande de main-d'œuvre.

La nécessité de financer les guerres et d'entretenir les finances de l'État ne suffit pas à expliquer pourquoi la répartition gratuite des biens nationaux n'a jamais eu lieu. Le privilège accordé à l'option des enchères est clairement attaché à la volonté de conserver une masse d'ouvriers potentiels pour servir l'industrie. Le malaise et les revers qui accompagnent les réflexions sur les modalités de vente des biens nationaux (et des biens des émigrés) traduisent manifestement l'impossibilité qu'a une classe toute entière à imaginer une répartition équitable de la propriété :

*D'un bout à l'autre de la Révolution, aussi bien parmi les démocrates et les républicains, même Montagnards, que parmi les monarchistes censitaires, on voit aux prises les partisans de l'intervention étatiste en faveur des pauvres et les défenseurs du libéralisme économique qui, comptant uniquement sur l'initiative individuelle pour accroître la richesse générale et diminuer le nombre des indigents, regardent l'existence du prolétariat comme inéluctable et même comme la condition indispensable de l'ordre économique et social, tel que le conçoit la bourgeoisie*<sup>27</sup>.

Comme le montrent Lefebvre et Pisani<sup>28</sup>, c'est bien le pragmatisme d'une classe bourgeoise qui cherche à s'auto-conserver qui guide la Révolution, et non des

<sup>25</sup> *Ibid.*, p. 69.

<sup>26</sup> Paul Augustin Lozeau est député à la Convention et vote la mort de Louis XVI. Il participe à la chute de Robespierre, le 9 thermidor, et devient secrétaire de la Convention.

<sup>27</sup> LEFEBVRE Georges (1989) [1932], *Questions agraires au temps de la Terreur*, Éditions du C.T.H.S., Paris, p. 59.

<sup>28</sup> PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Éditions du Linteau, Paris, p. 70.

principes théoriques fondés sur un libéralisme d'école. Lorsque les propriétaires de moyens de production réalisent qu'une société de propriétaires terriens risque de nuire à l'expansion de leur capital, ils s'empressent de nier le principe qui avait légitimé aux yeux des classes populaires leur combat contre l'aristocratie, privilégiant soudainement l'héritage de la propriété au travail sur celle-ci.

## L'EMPIRE ET LE CODE CIVIL

Les tensions fortes qui agitent la société sous le Directoire sont issues de l'incapacité qu'a la bourgeoisie à créer un compromis avec l'aristocratie nostalgique de l'Ancien Régime. Cette situation conduit le Directoire à continuer de nombreuses guerres avec les pays européens limitrophes chez qui les aristocrates cherchent un renfort afin de restaurer la monarchie en France. Les tensions très fortes entre classes, les insurrections populaires fréquentes et leur répression violente contribuent à créer un climat d'instabilité constante, qui oblige le pouvoir à faire preuve d'une rigidité policière conséquente. C'est cette instabilité qui rendra possible le Consulat et l'accession de Napoléon Bonaparte au pouvoir. Plus que le devoir de régler les problèmes extérieurs que constituent les guerres avec les monarchies européennes, Napoléon a pour devoir de fonder les institutions nouvelles qui rendront possibles à la fois l'économie moderne et la stabilité du pays. Les institutions administratives et juridiques qu'il créera sont encore pour grande partie les nôtres aujourd'hui (organisation préfectorale, conseil d'État, Code civil, Code pénal, Code de commerce, etc.). Par le biais du Code civil, Napoléon consacre l'exigence qui est celle de la classe bourgeoise de faire tourner la société autour de la propriété privée<sup>29</sup>:

*L'Empire réussira à donner à la bourgeoisie française un code civil qui, sous couvert de droit privé, installera une charte de la société civile, un système de valeurs, de droits et de pouvoirs dans le cadre desquels nous vivons largement encore. Ce système a fondé tout à la fois la société bourgeoise, le régime capitaliste, la république des notables et il a institutionnalisé la propriété foncière<sup>30</sup>.*

La propriété individuelle est sanctuarisée comme étant à la base du système de production: c'est par elle que la société devient possible et peut s'entretenir. L'universalisme et l'individualisme de la Révolution française pénètrent le droit pour présenter formellement chaque individu comme un propriétaire. L'égalité des hommes est abordée à partir du thème privilégié de la propriété. Même celui qui ne possède aucun bien est considéré comme propriétaire d'une force de travail. La propriété privée devient le dénominateur commun qui fonde la dimension sociale de l'humanité. Le salariat est alors pensé comme un échange

<sup>29</sup> GODECHOT Jacques (1998) [1951], *Les institutions de la France sous la Révolution et l'Empire*, PUF, Paris, p. 693.

<sup>30</sup> PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Éditions du Linteau, Paris, p. 72.

libre entre propriétaires: l'un a de la terre ou des moyens de production et l'autre a de l'énergie à offrir en échange d'un salaire.

*Ainsi donc, l'apparition, au crépuscule de la Révolution française, d'un texte comme le Code civil ne doit rien aux aléas du sort. C'est par la force que la bourgeoisie française s'impose à l'aristocratie et aux classes populaires. Elle dicte sa conception de l'ordre économique et social, sa conception de la propriété. Elle impose sa domination politique. Elle le fait en prescrivant un véritable pacte destiné à instaurer la paix bourgeoise des classes. Ce pacte est un carcan; moyennant l'ouverture à tous du droit de propriété, il assure à quelques-uns l'essentiel de la propriété et du pouvoir, avec le concours de tous. La propriété n'aurait pas été acceptée comme la loi suprême, si tous n'avaient pas eu le droit d'y accéder. Tous ont le droit d'y accéder; qu'importe après tout s'ils y accèdent en fait, qu'importe s'ils y accèdent fort inégalement...<sup>31</sup>*

La propriété privée est définie à l'article 544 du Code civil: *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue*. Il faut bien voir que ce droit comprend celui d'user de la chose, d'en remettre l'usage à une personne, le droit de la modifier, de la détruire ou d'en disposer. On perçoit très nettement le privilège qui est accordé à l'exclusivité de la propriété sur l'usage, les enjeux collectifs et les questions de société.

Comme le montre Jacques Godechot, la première partie du Code civil tend à définir chaque citoyen par le type de rapport qu'il entretient à la propriété privée. Consacrée aux personnes (état civil, jouissance et privation des droits civils, domicile, absence, mariage, paternité, filiation, etc.), cette première partie fait dépendre quiconque de ce qu'il possède ou de ce qu'il est en mesure de posséder, déterminant ainsi l'identité et les options sociales de la personne par son état matériel.

L'exemple du statut du vagabond en est une illustration flagrante. Celui qui est vagabond au temps de la Révolution, celui qui n'a pas de domicile fixe, c'est globalement l'ouvrier, le chemineau, le journalier, qui circulent constamment pour vendre leur force de travail dans les champs ou dans l'industrie. Étant sans droit pour se défendre, son employeur peut le renvoyer quand bon lui semble, ce qui ajoute une précarité à sa situation de voyageur. Quel que soit le contexte social et historique de sa situation, le Code civil prévoit pour lui l'interdiction du mariage, à moins qu'il ne justifie de plus de six mois de résidence. De même, la législation du carnet ouvrier interdit au travailleur de quitter son emploi sans l'autorisation de son employeur<sup>32</sup>. Il réduit l'ouvrier au statut de pure marchandise en permettant aux patrons de faire connaître aux futurs employeurs les qualités et les défauts du travailleur: *le non-possédant est réduit à une situation bien pire que celle de*

<sup>31</sup> *Ibid.*, p. 74.

<sup>32</sup> GODECHOT Jacques (1998) [1951], *Les institutions de la France sous la Révolution et l'Empire*, PUF, Paris, p. 668-669.

*l'esclave ou du serf: la Révolution a démantelé les communautés, le libéralisme a fait perdre à l'individu les protections que lui assuraient les statuts anciens*<sup>33</sup>.

Ces logiques juridiques stigmatisent l'ouvrier qui ne possède pourtant déjà rien. Elles trahissent un mode de représentation répandu: celui qui ne possède rien est un élément problématique, qui nuit à l'équilibre du système économique. Bien que les lois sociales aient connu de grandes évolutions entre-temps, ces représentations inondent encore l'inconscient collectif et les représentations culturelles des Français aux 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> siècles.

Le 19<sup>e</sup> siècle ne donne globalement aucune modification à cette matrice juridique. Il tend même à l'affermir par diverses lois complémentaires, notamment avec le recensement complet de la propriété foncière: le cadastre est institué en 1807<sup>34</sup>, le Code forestier est mis en place en 1827, les villages sont incités à vendre leurs communaux à des particuliers afin de les rendre exploitables.

La fin du Second Empire et l'avènement de la III<sup>e</sup> République (1870-1940) ne signent pas une rupture avec la sacralisation de la propriété privée, bien au contraire. Comme le rappelle Bertrand Hervieu<sup>35</sup>, Gambetta<sup>36</sup> pense que la République trouvera une stabilité si l'on rend les paysans propriétaires: *pour faire des paysans des Républicains, il faut en faire des propriétaires*, assène-t-il. La création du Ministère de l'agriculture en 1881 est complètement sous-tendue à cette logique. Son entreprise de diffusion de la propriété privée est facilitée par le désengagement progressif des investissements bourgeois qui abandonnent le foncier agricole pour privilégier l'industrie, beaucoup plus prometteuse pour faire fructifier le capital. Cette incitation à la propriété contribue, au fil des partages successoraux, à morceler considérablement le territoire rural, à tel point que le Code civil est dénoncé, par Frédéric Le Play<sup>37</sup> notamment, comme *une machine à hacher le sol*. Afin d'éviter le morcellement indéfini des exploitations agricoles est mis en place, le 17 juin 1938, un décret-loi réformant l'article 832 du Code civil et qui institue l'attribution préférentielle de l'exploitation agricole. Comme le précise Joseph Hudault<sup>38</sup>: *Pour la première fois, la loi n'envisage plus seulement l'agriculteur de façon subjective comme sujet de droit et d'obligations, mais comme un agent de production dont l'outil de travail doit être protégé. C'est la notion d'entreprise ou d'exploitation agricole qui transparait en filigrane et qui marque le point de départ de la seconde étape, celle de l'avènement du droit rural moderne.*

<sup>33</sup> PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Editions du Linteau, Paris, p. 75.

<sup>34</sup> DUBY Georges, WALLON Armand (sous la direction de) (1975), *Histoire de la France rurale, tome 3, apogée et crise de la civilisation paysanne*, « La Révolution et l'Empire », Seuil, Paris, p. 45.

<sup>35</sup> Voir son intervention au congrès des SAFER en 2013: <https://youtu.be/B-RM9DI4Yoc>. Bertrand Hervieux est vice-président du Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER).

<sup>36</sup> Léon Gambetta, homme politique français républicain (1838-1882).

<sup>37</sup> Homme politique et ingénieur, il est considéré comme l'un des pionniers de la sociologie française.

<sup>38</sup> HUDAULT Joseph, RURAL DROIT, *Encyclopædia Universalis* [en ligne], URL: [www.universis-educ.com/encyclopedie/droit-rural/](http://www.universis-educ.com/encyclopedie/droit-rural/)

Entre-temps, la Troisième République a introduit la loi sur le métayage<sup>39</sup> ou colonat partiaire<sup>40</sup> (18 juillet 1889), la loi sur le bail à domaine congéable<sup>41</sup> (8 février 1897), la loi sur l'emphytéose<sup>42</sup> (25 juin 1902), et la loi sur le crédit mutuel et la coopération agricole<sup>43</sup> (5 août 1920), texte que l'on reconnaît généralement comme la première manifestation de l'évolution de l'agriculture vers l'associationnisme<sup>44</sup>.

## La loi de 1857 et la révolte dans les Landes

L'épisode des incendies qui affectent la forêt landaise durant le Second Empire permet de comprendre l'enjeu socio-économique qui accompagne la mise en vente de terrains communaux. Au 19<sup>e</sup> siècle, la plantation de pins maritimes dans le désert landais s'intensifie afin de dynamiser le commerce de résine, qui sert notamment à la production des bateaux. C'est autour de la loi de 1857, inspiré par l'agronome Chambrelent, que vont se cristalliser les événements qui affecteront cette région pendant trente ans. La loi, dite *Loi relative à l'assainissement et à la mise en culture des Landes de Gascogne*, vise à assécher les vastes zones humides marécageuses présentes sur la majeure partie du territoire et à les mettre en exploitation. Elle oblige les communes à vendre à des investisseurs privés les terres communales et les pâtures collectives sur lesquelles les éleveurs pastoraux appliquaient leur droit d'usage. Les bergers sur échasses qui, générations après générations, ont utilisé les chemins de transhumance, se voient soudainement interdits de parcourir le territoire. Ayant de moins en moins d'espaces pour faire paître leurs troupeaux, les bergers se mettent à vendre leurs agneaux pour devenir ouvriers auprès des compagnies sylvicoles et contribuer ainsi à la promesse d'enrichissement de l'économie landaise.

<sup>39</sup> Pratique consistant à ce qu'un propriétaire autorise un paysan à cultiver ses terres en échange d'une partie de la production. Le métayer paie en général son propriétaire avec l'argent obtenu avec la vente de sa récolte.

<sup>40</sup> Contrairement au métayage, le paysan ne rémunère pas la location de son terrain à son bailleur par l'argent obtenu grâce à sa récolte, il le rémunère directement en nature.

<sup>41</sup> Le bail à domaine congéable, soumis au statut du fermage, concerne les terres portant ou devant porter des cultures pérennes (viticulture ou arboriculture par exemple).

<sup>42</sup> Bail d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, qui donne au preneur un droit réel sur le bien mis à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire. Source: wikipédia.org

<sup>43</sup> Cette loi a notamment donné lieu à la création de la Caisse nationale du Crédit Agricole ou encore à la création des Sociétés d'Intérêt Collectif Agricole (type de société prenant la forme d'une coopérative).

<sup>44</sup> L'associationnisme peut être abordé comme le projet de démocratisation de la société mené à partir d'actions collectives, libres et volontaires, ayant pour but la lutte pour l'égalité. [...] Il est aussi porteur d'une volonté d'inscription dans la durée par la construction d'institutions à orientation économique. LAVILLE Jean-Louis (2010), *Histoire et actualité de l'associationnisme: l'apport de Marcel Mauss*, La Découverte.

Avec la guerre de Sécession aux États-Unis, le commerce est florissant dans les Landes, la production de bateaux nécessitant à l'époque une grande quantité de résine de pins. Toutefois, lorsque la guerre prend fin en 1865, les affaires s'écroulent et la pauvreté gagne subitement les villages: le prix de la barrique de gemme de 340 litres passe de 300 francs en 1864 à 52 francs en 1868<sup>45</sup>. Alors qu'elles comptaient sur les entreprises et les industries sylvicoles pour enrichir la région, les communes se retrouvent vidées: sans communaux, ni argent. Une vague d'incendies se déclenche alors et décime très rapidement des milliers d'hectares de forêt – plus de 30 000 hectares de jeunes forêts sont incendiées entre 1868 et 1869. Elle affecte généralement les plantations de pins qui ont poussé sur les anciennes landes communales et les semis de riches propriétaires qui sont étrangers au pays<sup>46</sup>. À l'origine des incendies, on retrouve des bergers qui n'ont jamais accepté la privatisation des territoires pastoraux et qui veulent récupérer le droit d'usage des forêts communales pour faire paître leurs troupeaux. Dorénavant sans emploi, sans argent et sans accès à la terre, les paysans demandent que soit rendu aux terres privées leur statut traditionnel. Dans cette *rivalité chronique*<sup>47</sup> entre bergers et forestiers, la population locale prend le parti des pastoraux et soutient les initiatives d'incendies. La délation est quasi nulle et très rares sont ceux qui connaîtront des peines pour leurs actes criminels. La Grande Lande finit en grande partie calcinée, alors que le Marensin voisin, composé de végétations historiques, reste globalement épargné.

Nous l'avons vu, la Révolution française a consacré le rôle fondamental donné à une propriété privée individuelle et exclusive au détriment d'une gestion collective des ressources. Plus que cela, le Code civil crée au sein du capitalisme une rupture interne. En privilégiant l'héritage sur le travail et l'usage, il consacre la propriété foncière au détriment de la liberté d'entreprendre et crée un clivage au sein même d'un capitalisme qu'il rend possible et limite en même temps. Bien qu'il connaîtra un ensemble de modifications, ce cadre juridique est celui à partir duquel on peut comprendre les régulations foncières et agricoles qui accompagnent la modernisation de l'agriculture après 1945. Les régulations mises en place suite à la Seconde Guerre mondiale pour sécuriser et moderniser l'agriculture n'ont qu'un caractère illusoire de rupture. Elles s'appuient sur le privilège qu'accorde le Code civil à une compréhension patrimoniale de la propriété tout en limitant exclusivement aux agriculteurs la possibilité de l'accès à la terre. Si elles constituent un cadre sécurisant pour la profession agricole, ces régulations évitent le questionnement principal et ne remettent pas en cause la nature juridique de la propriété privée.

<sup>45</sup> SARGOS Jacques (1997), *Histoire de la forêt landaise*, Horizon chimérique, Bordeaux, p. 498.

<sup>46</sup> *Ibid.* p. 499.

<sup>47</sup> *Ibid.* p. 35.

## L'AGRICULTURE ET LE FONCIER APRÈS 1945



Après 1945, l'évolution des politiques agricoles, notamment les questions relevant de la gestion de la propriété foncière, sont soumises à l'exigence de la reconstruction et à la volonté de parvenir à l'autosuffisance alimentaire dans un continent pacifié. Les transformations émergent de ce contexte auront pour effet une certaine émancipation des paysans vis-à-vis de structures juridiques parfois ancestrales (tel que le métayage) et permettront à nombre d'entre eux de se libérer de l'emprise de propriétaires face auxquels ils n'avaient alors que peu de droits. Ces transformations juridiques (statut du fermage, contrôle des structures, création des SAFER, etc.) constituent le résultat d'un compromis entre une multitude de forces politiques. C'est pourquoi, aussi importantes qu'elles puissent être, ces réformes n'interrogent la propriété privée que de manière timide. Tout en limitant l'accès à la terre aux seuls agriculteurs, les réformes d'après-guerre consolident la dimension patrimoniale de l'agriculture sur laquelle elles entendent fonder la modernisation agricole. On défend un modèle d'exploitation familiale à la française et on sécurise les baux qui deviennent quasiment des titres de propriétés pour l'exploitant<sup>48</sup>.

Si ces outils juridiques ont eu l'effet positif de limiter, dans une certaine mesure, la concentration foncière et ont permis de réserver la terre à l'usage agricole, leur pertinence est remise en cause depuis les années 90. Avec la perte de confiance dans l'État et l'émergence d'une mondialisation structurée autour des marchés, on assiste à la déstructuration des législations qui encadrent le foncier agricole. Cet ébranlement nous conduit directement à la situation actuelle, où l'exigence qu'a l'Union Européenne de constituer un grand marché, affecte les résistances

<sup>48</sup> Le fermage représente 80% de l'activité agricole en France en 2017. Le fermage réel représente 55% de la SAU en France si l'on fait abstraction des configurations suivantes: terres louées aux enfants par leurs parents retraités, terres cultivées en commun dans le cadre d'une société, notamment des GAEC.

historiques et juridiques des pays membres. La France, qui pourtant sert de modèle à d'autres pays en matière de régulation foncière, connaît une pression forte qui devrait l'obliger au fur et à mesure à abandonner les outils qui – bien que déjà très affaiblis – lui ont permis jusqu'ici d'éviter un envol excessif des prix de la terre et leur concentration massive entre les mains de quelques propriétaires.

Le démantèlement récent de ces outils doit beaucoup aux pressions politiques exercées pour ouvrir le marché de la terre à des acteurs extérieurs au monde agricole. La non-réaffirmation du projet politique qui a présidé à leur construction en est une raison, mais c'est surtout dans la conception philosophique qui entoure la propriété que se situe tout l'enjeu. Les promoteurs de la dérégulation font valoir la propriété privée comme le moyen de rendre plus efficace l'usage des ressources. C'est précisément ce présupposé que n'a jamais interrogé la politique agricole d'après-guerre. Aussi régulationnistes qu'aient pu être les nouvelles législations agricoles au moment de leur émergence dans les années 50-60, leur soumission à un projet de modernisation et de croissance se fondait sur le modèle d'une efficacité quantitative qui ne pouvait être générée que par l'exaltation de la propriété privée. Si les régulations françaises se fondent sur une tradition patrimoniale, elles sont dès leur origine enchâssées dans une dynamique de modernisation qui s'appuie sur une conception volumique du rendement et qui laisse indemne les préjugés les moins sobres de la théorie libérale (propriété = efficacité, efficacité = quantité). L'opposition entre les régulations et la propriété n'est qu'apparente. Toutes les régulations d'après-guerre ont pour objectif de transformer l'agriculture en tirant partie du dynamisme que sont censées générer la propriété privée et la volonté de croissance. En définitive, on peut constater que les régulations françaises n'ont pas plus endigué la dégradation des sols<sup>49</sup> qu'ailleurs, et qu'elles n'ont pas moins séparé l'activité de l'agriculteur de la dynamique du monde social.

Dans cette partie, nous expliquerons les grandes lignes des réformes qui ont affecté la question foncière après la Seconde Guerre mondiale et jusqu'à aujourd'hui. Nous examinerons le lien entre ces réformes et la définition qui est donnée de la propriété dans le Code civil, puis nous nous intéresserons aux conséquences qu'ont eu ces réformes sur l'organisation du monde agricole en France.

<sup>49</sup> Catherine Sirguy et Pierre Léglize in Arpenter 1, Mesurer l'utilité sociale et environnementale, 2016, p. 34.

## LES OUTILS ET LES LOIS: CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET VOLONTÉ POLITIQUE

Les instruments et les lois qui ont eu l'impact le plus fort sur la structuration et la régulation du marché foncier d'après-guerre sont la consolidation du statut du fermage<sup>50</sup> et la politique des structures mise en place par les lois d'orientation et complémentaire de 1960 et de 1962. Ces dernières lois aboutiront à la création des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)<sup>51</sup>, au contrôle des structures, au soutien à l'installation, au soutien à l'investissement, et permettront l'aménagement et le remembrement rural. Tous ces instruments ont vu le jour afin de rendre possible une modernisation de l'agriculture qu'on jugeait nécessaire afin de donner à la France une autosuffisance alimentaire tout en lui conférant le statut de grenier de l'Europe.

La loi sur le statut du fermage (et du métayage) est votée le 13 avril 1946. Ce texte a pour objectif de sécuriser les baux et de conférer au preneur la jouissance dans la durée d'un bien foncier destiné à l'exploitation agricole. Il limite les pouvoirs du propriétaire-bailleur s'agissant de la fixation du prix du bail et de l'exercice de son droit de reprise. Par son biais, sont limités à la fois le pouvoir social du propriétaire-bailleur sur les fermiers et le montant de la rente foncière.

Parmi les effets juridiques les plus importants on peut retenir:

- ✕ La durée minimale légale du bail est de neuf ans. Des baux à long terme de 18 et 25 ans ainsi que des baux de carrière (dont le terme est fixé à l'âge de la retraite du preneur) sont aussi possibles.
- ✕ Le preneur a droit au renouvellement pour neuf ans, sauf en cas de résiliation pour motif grave ou exercice du droit de reprise.
- ✕ En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses descendants et de ses ascendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.
- ✕ Le preneur qui apporte des améliorations au fonds loué (travail ou investissement) a droit à une indemnité du bailleur à l'expiration du bail.

La connexion entre *usus* et *abusus*<sup>52</sup>, telle qu'elle était définie par le Code civil, est modulée au profit de l'*usus*. Cette première transformation du droit rural détermine le socle sur lequel les politiques agricoles des trente années suivantes vont se constituer. Il ne s'agit plus simplement de protéger le locataire, mais de privilégier l'usage agricole de la terre.

Les régulations qui composent les lois d'orientation agricoles de 1960 vont prendre racine sur les protestations multiples d'un monde agricole qui commence à

<sup>50</sup> Mis en place en 1947, le statut du fermage, qui a permis d'émanciper le paysan du métayage, était un des objectifs énoncés dans la charte politique du Conseil National de la Résistance.

<sup>51</sup> Les SAFER ont été instituées par la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole (art. 15).

<sup>52</sup> Le droit de propriété comprend trois prérogatives: l'*abusus* (le droit de disposer de la chose), l'*usus* et le *fructus* (le droit d'en user et d'en percevoir les fruits, autrement appelé l'*usufruit*).

s'organiser collectivement et qui, dans une certaine mesure, aspire à la modernisation des pratiques. Comme le montre Michel Debatisse dans les diverses chroniques qui composent son ouvrage de 1963<sup>53</sup>, c'est l'organisation du monde paysan sur le mode associatif puis syndical qui lui a permis de se structurer sur une base nouvelle. La Jeunesse Agricole Catholique (JAC)<sup>54</sup>, la Confédération Générale de l'Agriculture (CGA), le Cercle National des Jeunes Agriculteurs (CNJA), puis la Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles (FNSEA)<sup>55</sup> contribuent à faire se rencontrer les acteurs du monde agricole et à faire porter la voix des paysans sur l'espace public. Toutes les branches politiques sont représentées dans ces organisations qui constituent un véritable catalyseur de réflexion pour des personnes qui étaient parfois isolées dans leurs pratiques.

Par le truchement de ces organisations, les paysans se solidarisent et mettent en place des formes d'action qui mèneront au Comité de Guéret. Au début de 1953, la sécheresse et l'effondrement des cours de la viande conditionnent dans le centre de la France le mécontentement des petits producteurs. Le Comité de Guéret, qui réunit les responsables de dix-huit fédérations départementales de syndicats d'exploitants, voit le jour et prend l'initiative d'organiser des barrages de routes. Cet événement constitue la première grande révolte des paysans depuis la Libération : *Par [le syndicalisme], nous pouvions plus facilement créer un mouvement d'opinion, dans le but de faire comprendre à la grande masse des petits exploitants qu'ils n'avaient de chance dans l'économie moderne que par l'action coopérative*<sup>56</sup>. De nombreuses manifestations agricoles se produisent de 1960 à 1962. Les agriculteurs cherchent à donner des éléments pour fonder une politique agricole qui soit juste alors qu'ils voient se dessiner les contours d'un premier marché agricole européen, le 25 mars 1957, avec la signature du traité de Rome – on y prévoit la Politique Agricole Commune (PAC) à laquelle on donne une vocation productiviste – et avec la Conférence de Stresa – discussion sur les grandes lignes de la PAC – du 3 au 12 juillet 1958.

C'est dans ce contexte que se rédige la Loi d'Orientation Agricole (LOA) de 1960, qui se fonde sur deux principes : le maintien d'une structure d'exploitation de type familial et la définition par l'État, au niveau du département, de la surface optimale d'une exploitation mise en valeur par deux unités de travail humain. Parmi les éléments centraux de cette loi, il y a la mise en place d'un outil de régulation du marché des terres : les SAFER qui sont des sociétés anonymes privées à but non lucratif dotées d'une mission d'intérêt général. Ces sociétés sont contrôlées par l'État, via deux commissaires du gouvernement, l'un du ministère de l'Agriculture, l'autre du ministère des Finances. Les SAFER ont un rôle en matière d'observation foncière, d'installation, de restructurations agricoles et forestières, d'accompagnement du développement local et de contribution à la protection de l'environnement. Elles sont informées par les notaires de chaque mutation

<sup>53</sup> DEBATISSE Michel (1963), *La révolution silencieuse*, Calmann-Lévy, Paris.

<sup>54</sup> Elle devient le Mouvement Rural de Jeunesse Chrétienne (MRJC) en 1965.

<sup>55</sup> Elle constitue au départ une branche de la CGA.

<sup>56</sup> *Ibid.*

de terres agricoles<sup>57</sup> et disposent d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'elles peuvent se substituer à l'acquéreur initial ou bloquer une vente. Les SAFER ne peuvent exercer ce droit que pour réaliser l'une ou plusieurs de leurs missions légales : toute préemption doit être justifiée et agréée par les deux commissaires du gouvernement.

L'objectif de la préemption ne peut être qu'un ou plusieurs des neuf motifs définis par la loi :

- ✕ Installation, réinstallation ou maintien des agriculteurs ;
- ✕ Consolidation des exploitations pour leur permettre d'atteindre une dimension économique viable et amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes ;
- ✕ Préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;
- ✕ Sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;
- ✕ Lutte contre la spéculation foncière ;
- ✕ Conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;
- ✕ Mise en valeur et protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre de conventions passées avec l'État ;
- ✕ Protection de l'environnement dans le cadre de stratégies définies ou approuvées par l'État, les collectivités territoriales ou assimilées ;
- ✕ Protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Dans ce cadre, les SAFER bénéficient d'un droit de révision du prix si elles considèrent celui-ci trop élevé au regard du marché. Le cas échéant, les SAFER proposent au vendeur un prix moindre. Le vendeur peut soit accepter de conclure au prix proposé, soit retirer le bien du marché, soit saisir le juge pour fixer le prix. Si les SAFER ne préemptent qu'environ 1,4 % des ventes, l'existence de cette possibilité est très dissuasive et a un effet sur l'ensemble du marché foncier.

À côté de cet outil de régulation, deux autres outils juridiques conditionnent rigoureusement l'organisation du monde agricole d'après-guerre : le contrôle des structures (1960) et le contrôle des cumuls (1962). La loi complémentaire du 8 août 1962 stipule que pour accéder à la terre (en location ou en vente) ou pour s'agrandir (au-delà d'un certain seuil) une autorisation d'exploiter est nécessaire :

*Elle est délivrée par la préfecture sous conditions, les mêmes qui autorisent par ailleurs les agriculteurs à toucher des aides à l'installation. Ne s'installe pas (ou ne s'agrandit pas) qui veut comme il veut. Parmi les conditions requises : respecter un parcours d'installation au sein des chambres d'agriculture, répondre à des critères d'âge, de formation et avoir une surface*

<sup>57</sup> Les SAFER sont également informées des mutations des terres louées et disposent aussi d'un droit de préemption sur les terres louées. Néanmoins, le droit de préemption du fermier en place, depuis plus de trois ans et à condition qu'il ne soit pas déjà propriétaire de plus de trois unités de référence, prime sur celui de la SAFER.

*minimum d'installation (aujourd'hui combinée à un temps de travail). La surface minimum, fixée par un document-cadre au niveau départemental, dépend du territoire, du type de culture et du modèle qui est encouragé. Elle vise à définir la taille en deçà de laquelle une exploitation n'est pas viable. Les demandes sont examinées par des commissions qui doivent agir en conformité avec les orientations départementales ou régionales de la politique agricole*<sup>58</sup>.

C'est cette même loi complémentaire qui institue les Groupements Agricoles d'Exploitations en Commun (GAEC). Ils représentent une nouvelle forme juridique de société civile, destinée à promouvoir une agriculture de groupe, qui encourage donc les paysans à collaborer et leur permet notamment d'obtenir des emprunts en commun. Cette logique coopérative conduira également à renforcer les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA), qui existent depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale.

## Le contrôle des cumuls et l'affaire Gabin

Suite aux discussions avec les représentants politiques et aux débats parlementaires sur la loi complémentaire durant l'été 1962, un événement marquant sert de tribune à la critique que portent les agriculteurs contre les cumuls de terrains agricoles : l'affaire Gabin. À l'origine de l'affaire, un simple questionnaire sur les cumuls de terre envoyée par la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles (FDSEA) de l'Orne. Cette enquête amène le centre des jeunes de Laigle à se rencontrer le 25 juillet 1962. *Un fait s'impose rapidement : 35 exploitations, soit 1 123 hectares sont aux mains de gens qui vivent d'une autre profession. Dans ce calcul, les jeunes ne font entrer que des exploitations complètes : terres et bâtiments. Si l'on ajoute les surfaces de terres « en herbages volants » appartenant aux bouchers, le total s'élève approximativement à 2 000 hectares, soit 1/7<sup>e</sup> de la superficie agricole du canton (14 246 hectares exactement)*<sup>59</sup>. Parmi les vingt jeunes, huit sont à la recherche d'une exploitation pour s'installer et chacun d'eux peine à trouver. Les spéculations des non-agriculteurs et de nombreux arrangements orchestrés par des hommes d'affaires contribuent à faire grimper fortement le prix des terres, le prix des reprises de cheptel et du matériel.

Le lendemain s'organise une réunion au domicile du président départemental du cercle des jeunes de Briouze. Un compte-rendu des débats parlementaires permet aux agriculteurs de conclure que

<sup>58</sup> BALTUS Sophie, MARTIN Tanguy, RIOUFOL Véronique, Forces et faiblesses de la politique foncière agricole en France, *Chemins de Terre* n°5, Décembre 2016.

<sup>59</sup> DEBATISSE Michel (1963), *La révolution silencieuse*, Calmann-Lévy, Paris, p. 215.

le projet de loi en instance risque de s'éloigner de son objet initial : limiter les cumuls abusifs. Après avoir alerté les hommes politiques, les paysans décident de mettre en place une manifestation devant le domicile de Jean Gabin. L'acteur est propriétaire dans l'Orne de quatre exploitations agricoles : celle de Bonnefoi où il réside (115 hectares), celle de Moulins-la-Marche (45 hectares), celle de Digny (65 hectares) et enfin celle de Merlerault (40 hectares). Chacune d'elles sont travaillées par des salariés. *C'est le cas le plus flagrant de la région. Pour constituer l'une de ses quatre exploitations, celle de Bonnefoi, il a rasé sept corps de ferme*<sup>60</sup>.

Le 28 juillet, à quatre heures du matin, un cortège de 700 paysans s'installent devant l'exploitation de Bonnefoi et demande une audience à l'acteur. Les paysans font valoir que les capitaux des non-agriculteurs devraient être investis dans des régions qui sont touchées par la désertification rurale et l'absence de demande foncière. En achetant dans les régions de forte demande, les investisseurs extérieurs au monde agricole font monter le prix des terrains. On demande à l'acteur qu'il mette en location deux de ses quatre exploitations et Gabin donne sa parole d'honneur. Toutefois, ni la location, ni la vente des domaines n'aura finalement lieu<sup>61</sup>.

D'après Paul Bonhommeau<sup>62</sup>, quatre objectifs principaux guidaient la production de ces instruments (contrôle des structures et contrôle des cumuls). Comme il le montre, chacun de ces objectifs rencontrera des limites qui inciteront à repenser au fur et à mesure le bien-fondé de la politique agricole initiale.

✕ **La recherche d'une production maximale sur chaque surface agricole exploitée.** Lorsqu'est créé le marché commun en 1958, la PAC prend pour ligne de conduite fondamentale la sécurité alimentaire des peuples européens afin de contribuer à l'effort de reconstruction. L'objectif est d'augmenter la productivité agricole, autant celle des moyens de production que celle du travail paysan (qui passe par la mécanisation et la motorisation) : *il faut produire plus et moins cher, et libérer de la main-d'œuvre pour l'industrie et les services dans le contexte du plein-emploi de l'époque*<sup>63</sup>.

<sup>60</sup> *Ibid.*, p. 216.

<sup>61</sup> *Ibid.*, Michel Debatisse rappelle : *Qu'ont donc voulu les agriculteurs en « réveillant » Gabin et, à travers lui, l'opinion publique ? [...] Il s'agit tout simplement d'empêcher que la terre ne devienne un objet de spéculation financière. Aux mains d'une minorité de gens pourvus de gros capitaux, celle-ci est détournée de sa vocation première qui est d'être un outil de production. Ils ne veulent pas enlever à quiconque la satisfaction de « posséder » une ferme. Ils réclament simplement la possibilité de pratiquer leur métier en hommes responsables et non en exécutants passifs*, p. 228.

<sup>62</sup> BONHOMMEAU Paul, Nouveaux enjeux, nouveaux contextes pour la politique foncière in : *Le foncier agricole : lieu de tensions et bien commun*, Revue POUR, n°220, 2013, p. 40.

<sup>63</sup> *Ibid.* p.40.



Dans les années 70, malgré des surproductions problématiques, la France persiste dans la voie de la modernisation productiviste et oriente son modèle agricole vers l'exportation. À cette époque, cela apparaît comme une décision de bon sens, où l'agriculture est décrite comme *le pétrole vert de la France* par le président Giscard d'Estaing. En 1976, une sécheresse révèle les risques liés au modèle agricole français fondé sur l'encouragement à l'expansion et à l'investissement. Une grave crise de l'endettement affecte les agriculteurs français qui, n'ayant pas pu obtenir le rendement attendu, se retrouvent incapables de rembourser les dettes contractées pour la modernisation du matériel. Si le contexte actuel n'est plus celui des années 70-80, l'objectif de productivité agricole est clairement devenu le centre du débat contemporain avec l'émergence des alarmes écologiques.

#### ✕ **La volonté politique et économique de préserver l'exploitation familiale.**

Comme les autres membres de la Communauté Européenne, la France fait le choix de fonder la modernisation de l'agriculture sur le modèle de l'exploitation familiale, c'est-à-dire *un modèle où l'agriculteur détient et met en œuvre lui-même l'ensemble des moyens de production, y compris, si possible, le foncier bâti et non-bâti, et qu'à sa retraite il est censé transmettre à l'un de ses descendants (reprise familiale). C'est ce modèle-ci, fondé sur une reproduction endogène, qui est encouragé et subventionné*<sup>64</sup>. Le traité de Rome souligne cette volonté politique par l'article 39, prenant en compte le *caractère particulier de l'activité agricole découlant de la structure sociale de l'agriculture*. Cet article est d'ailleurs resté inchangé depuis 1958.

La volonté politique est forte à cette époque d'empêcher des capitaux et des personnes extérieures au monde agricole d'entrer dans celui-ci. L'accès à la terre est quasiment interdit aux personnes extérieures au monde agricole et l'accès est fortement restreint à ceux qui voudraient lui donner une vocation agricole sans être déjà agriculteurs. Par exemple, le Groupement Foncier Agricole (GFA), créé en 1970 pour permettre à l'exploitant de différer, voire d'éviter l'acquisition du foncier pour ne pas se sur-endetter, est interdit aux personnes morales<sup>65</sup>. Comme le précise Paul Bonhommeau, *c'est aussi une option dictée par les conditions économiques de la production agricole. Celle-ci doit produire au moindre coût pour le panier de la ménagère. C'est ainsi que dans la plupart des filières de production, les prix agricoles ne permettent de rémunérer ni le travail paysan aux mêmes conditions (horaires et protection sociale) que le salarié, ni les capitaux investis (de plus en plus importants par unité de travailleur) aux mêmes conditions que celles des autres secteurs de l'économie. Les entreprises agroalimentaires n'ont jamais investi directement dans la production; elles ont préféré recourir à l'intégration individuelle ou collective, privée ou coopérative, pour sécuriser leurs*

<sup>64</sup> *Ibid.*, p. 40.

<sup>65</sup> Sauf exceptions, notamment: les SAFER, à titre transitoire, les sociétés civiles autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers ou encore les entreprises d'assurances et de capitalisation.

*approvisionnements ou leurs débouchés, sans avoir à supporter les conséquences de la sous-rémunération du travail*<sup>66</sup>.

#### ✕ **Une volonté politique de favoriser l'acquisition du foncier par les paysans.**

L'apparition du statut du fermage en 1947 a pour objectif de sécuriser le fermier, tant pour des considérations sociales que pour sécuriser les investissements productifs qu'il est incité à réaliser pour moderniser son exploitation<sup>67</sup>. Le statut du fermage concède à l'agriculteur le droit de préemption dans le cas où son bailleur met en vente les terres sur lesquelles il travaille.

Concernant la SAFER, elle doit rétrocéder les terres qu'elle acquiert en faveur d'un paysan qui a la volonté de les cultiver (ou de faire de l'élevage). *C'est la vision d'une exploitation familiale qui réunit sur l'exploitant, la terre, le capital et le travail*<sup>68</sup>. Mais il faut percevoir ici que c'est aussi une option politique choisie au détriment d'une autre. La préférence est ainsi donnée à la propriété individuelle sur la possibilité de la propriété collective. La propriété collective est en effet assez mal considérée: François Mitterrand privilégie par exemple la nationalisation des terres à l'idée de propriété collective dans son programme de 1981.

L'idée sous-jacente est de stimuler la modernisation en produisant chez les paysans un goût pour la croissance qui les contraindra à se moderniser. Les structures sociales sont agencées de sorte que l'intérêt et la sécurité des paysans dépendent de l'accumulation de foncier. *Dans le contexte des Trente Glorieuses, cette acquisition du foncier, conjointe à l'investissement productif (le capital d'exploitation), est censée accentuer l'effet dynamique de l'endettement des paysans en les incitant à un saut de modernisation plus grand*<sup>69</sup>. On présente la maxime « Plus je m'endette, plus il faut que je m'agrandisse, et plus je m'agrandis, plus il faut que je m'endette », comme le cercle vertueux par excellence.

#### ✕ **La représentation de l'espace agricole et naturel conduit à privilégier la demande spatiale, urbaine et industrielle.**

Le principe d'équivalence des usages est dominant en urbanisme. *Cela se traduit par le fait que l'usage urbain (infrastructures, logement, activités industrielles et commerciales) est, de fait, toujours prioritaire sur l'usage agricole. Cette vision d'un espace agricole abondant, voire « infini », en favorise une consommation exagérée*<sup>70</sup>.

Les agriculteurs ne s'élèvent pas contre cette priorité donnée à l'urbain dans la mesure où ils en tirent un certain intérêt. Les terres vouées à l'artificialisation voient leur prix augmenter considérablement, ce qui permet aux agriculteurs de produire une plus-value importante à la vente de leurs terres. D'un autre côté, jusque dans la moitié des années 90, les surproductions chroniques ayant un impact sur les prix des produits, et la crise de l'endettement agricole incitant

<sup>66</sup> *Ibid.*, p. 41.

<sup>67</sup> *Ibid.*, p. 41.

<sup>68</sup> *Ibid.*, p. 41.

<sup>69</sup> *Ibid.*, p. 41.

<sup>70</sup> *Ibid.*, p. 42.

de nombreux agriculteurs à revendre leurs terres, le prix des terres connaît une baisse générale dans le pays. Face à ce phénomène économique, les agriculteurs ne perçoivent pas de danger dans l'artificialisation massive de terres en pleine accentuation.

Concernant la gestion des espaces, il existe un partage des domaines d'intervention qui aboutit à une absence de dialogue entre les acteurs du monde agricole et du monde de l'urbanisme. *D'un côté, l'espace agricole est cogéré avec l'État exclusivement par « la profession agricole » et pour les agriculteurs (selon la vision de l'exploitation familiale). De l'autre côté, l'espace urbain ou urbanisable est géré par les municipalités. Deux gestions totalement séparées<sup>71</sup>.*

Globalement, les remises en cause de ce modèle et de ces quatre piliers d'orientation agricole sont assez récentes. Il faudra attendre le milieu des années 80 pour qu'une contestation ostensible s'élève contre le mode productiviste de gestion agricole. Des critiques concernant la qualité de l'alimentation et la protection des ressources naturelles émergent alors. Des dimensions qui n'avaient jusqu'ici jamais été prise en compte dans l'évolution du modèle agricole français sont enfin mises en évidence. En 1992 est par exemple publiée la directive Nitrates, première directive européenne présentant les conséquences de l'agriculture sur la ressource en eau. De même, concernant la question de l'expansion urbaine, ce n'est qu'à partir des années 90 qu'apparaît la préoccupation juridique de préserver les espaces agricoles. Des zonages spécifiques sont créés : la Zone Agricole Protégée (ZAP), en 1999, ou encore le Périmètre pour la Protection d'Espaces Agricoles et Naturels (PPEAN), en 2005.

Ces quatre objectifs, configurés par les nécessités contextuelles et structurelles d'une Europe en reconstruction et vouée à une mondialisation progressive, ont globalement forgé le socle de toutes les législations foncières qui sont apparues entre les années 50 et 90<sup>72</sup> et qui, jusqu'ici, étaient les piliers sur lesquels le monde agricole comptait pour se préserver et se reproduire. Ces législations avaient pour dessein de limiter l'usage de la terre à l'exploitation agricole (culture et élevage) et d'encourager l'expansion des fermes et leur consolidation matérielle.

Il est fréquent de dire que les régulations du début du siècle viennent créer une rupture avec la dynamique libérale du 19<sup>e</sup> siècle. C'est une erreur. Les régulations agricoles françaises sont en réalité en continuité avec une histoire qu'elles épousent complètement. La résistance de la France à l'égard de la financiarisation de l'agriculture prend racine dans une histoire qui ne commence pas simplement avec les outils de régulation d'après-guerre. Si les régulations agricoles créent effectivement une rupture avec le primat du propriétaire sur le locataire

<sup>71</sup> *Ibid.*, p. 42.

<sup>72</sup> La deuxième loi d'orientation agricole (4 juillet 1980) comprend une loi sur les baux de carrière : *En contrepartie de ce supplément de stabilité que les propriétaires accordent ainsi aux preneurs par ces nouvelles formules locatives, la loi a prévu en leur faveur un fermage plus élevé et, surtout, une exonération fiscale de 75 puis de 50% des droits de mutation pour toute transmission à titre gratuit des biens loués par bail à long terme.*

(en inversant la hiérarchie entre *usus* et *abusus*), elles sont en fait, elles aussi, configurées par le modèle de propriété qu'elles destituent (le modèle de propriété patrimoniale hérité de la Révolution). Et c'est ce qu'il est important de percevoir. Avec le statut du fermage de 1946, on transfère à la location les caractéristiques qui, jusqu'ici, appartenaient à la propriété privée rentière : le bail est assuré sur le long terme ; les enfants ou le conjoint peuvent hériter du bail ; si le terrain est amélioré, le propriétaire doit quelque chose au locataire. Cette situation juridique inédite permet au fermier d'agrandir son exploitation grâce à des baux et d'entrer, en tant que locataire, dans une logique de croissance.

Deux éléments constituent donc la spécificité française en matière agricole :

- ✕ l'accès à la terre donne au paysan l'assurance d'une jouissance de propriétaire même dans le cas où cette terre est louée (statut du fermage).
- ✕ la terre est une ressource destinée aux seuls agriculteurs (SAFER, contrôle des structures) : ils sont privilégiés lorsqu'il s'agit d'acheter ou de louer. C'est l'esprit du projet agricole français : si le propriétaire n'est pas agriculteur, alors la société encadre et limite le droit de propriété. *L'usus* est valorisé et *l'abusus* soumis à conditions.

Cette sécurisation de l'agriculteur s'organise politiquement autour du modèle d'exploitation familiale qui doit dynamiser la production. L'ensemble des terres cultivées par l'agriculteur (bail et propriété réelle) constitue maintenant pour lui une forme de patrimoine dont il peut tirer profit sans restrictions extérieures. Au lieu de solliciter des actionnaires, on considère que l'entreprise agricole familiale est le meilleur moyen de développer une agriculture moderne et on fait reposer sur le fermier la tâche de faire croître son domaine d'exploitation – tâche que l'État et l'Europe accompagnent par de multiples subventions et aides qu'ils réservent à ceux qui entreprennent de suivre ses incitations.

Au-delà du simple élément patrimonial donc, ces régulations se construisent aussi sur la conception libérale de la propriété dans le sens où elles comptent stimuler la production en permettant au fermier de regarder l'ensemble des terres qu'il travaille comme des ressources qui lui appartiennent et qui doivent contribuer à son propre profit. Enchâssée dans la tradition patrimoniale française qui lui fait préférer la famille aux sociétés anonymes, la modernisation agricole se constitue toutefois entièrement sur l'idée que la propriété privée est le seul moyen de maximiser le rendement quantitatif des structures et des ressources.

Il est important de souligner la complexité institutionnelle que recouvre cette histoire. Si le privilège accordé à l'usage agricole de la terre est déterminant, c'est en partie aussi ce transfert des caractéristiques de la propriété patrimoniale (héritée du Code civil) vers la location qui fait la spécificité française. Et c'est cet ensemble qui a, tout particulièrement, déterminé la résistance de la France à l'égard des transformations économiques récentes, plutôt basées sur une conception anglaise de la propriété mobile.

Il faut bien voir que cette spécificité française est à la fois un vaccin et un poison. Elle permet de résister à l'appropriation des terres par des multinationales, mais elle génère tout de même une concentration des terres d'un autre type (familial).

Par le même mouvement, ce système français conduit à la reproduction sociale du monde agricole et à l'éviction des hors cadres familiaux<sup>73</sup> sans pour autant endiguer la disparition de l'économie rurale locale et la dégradation des sols.

Comme nous l'avons vu, la tradition foncière française a permis à l'agriculture de se défendre contre l'appropriation des terres par des investisseurs et de tempérer l'effet de la mondialisation financière sur le monde agricole. Le primat de la propriété patrimoniale en France et le privilège accordé à l'usage agricole de la terre viennent historiquement faire barrage à un autre modèle libéral fondé sur une conception « liquide » de la propriété<sup>74</sup>. Ce sont les assauts répétés menés par les défenseurs de cette dernière conception qui ont conduit à l'affaiblissement progressif du modèle français de régulations. Ces défenseurs entendent redonner à l'*abusus* son primat sur l'usage et défaire les régulations afin d'introduire, par le moyen d'une propriété libérée, une efficacité nouvelle dans le monde agricole. Derrière ce discours théorique se cachent les intérêts matériels des fonds de pensions et des multinationales qui voient dans la ressource terrienne un investissement bénéfique et durable.

## LE DÉMANTÈLEMENT PROGRESSIF DES OUTILS DE RÉGULATION EN FRANCE

Depuis une vingtaine d'années, la tradition foncière française est sous l'effet d'un séisme qui prend racine dans la fluidification progressive du droit foncier et la permission lentement accordée aux capitaux extérieurs de pénétrer dans la sphère du monde agricole par l'achat de terres.

À partir des années 90 s'engage, sur plusieurs plans, une déstructuration des outils de régulations qui avaient été mis en place au sortir de la guerre. L'Union Européenne, dans son effort pour harmoniser les marchés et créer un espace de libre-concurrence mondiale, incite les pays régulateurs, comme la France, à desserrer les législations et à ouvrir l'espace du marché foncier à de nouveaux acteurs. Cette pression aura pour résultat la mise en place de lois d'orientation agricole expressément dérégulatrices (celle de 2006 en particulier sur laquelle nous reviendrons plus bas) qui ont affecté les capacités d'action des différents outils hérités des années 60.

Toujours à l'échelle de l'Union Européenne, les réformes de la PAC de 1992 font glisser les soutiens apportés aux prix des produits agricoles vers des paiements pro-hectares. Plus la surface d'une exploitation est importante, plus l'agriculteur reçoit des aides. Cette transformation a pour effet que les subventions de la

<sup>73</sup> Voir les travaux de Jacques Rémy sur la reproduction du monde agricole. Il y montre que la revendication traditionnelle qui entend maintenir une agriculture de type familial est déconnecté de la réalité contemporaine. L'agriculture familiale est de fait une réalité qui s'efface pour laisser place à des agriculteurs qui travaillent seuls ou à des sociétés agricoles. Toute la question est donc de savoir comment accompagner la création de sociétés agricoles sans ouvrir l'accès à la terre aux grands groupes capitalistes.

<sup>74</sup> Il s'agit d'un modèle où la propriété n'est pas enracinée dans des représentations familiales et patrimoniales. Moins rattachée à la durabilité et au long terme, ce type de propriété vise à générer une plus-value.

PAC reviennent dorénavant à une petite élite d'agriculteurs. En 2016, 1,1% des bénéficiaires de la PAC en Roumanie captent plus de 51% des paiements directs alloués à l'échelle nationale<sup>75</sup>.

Au niveau de la France, le paysage agricole regroupe des exploitations de types très différents après cinquante ans de modernisation. La taille des exploitations n'est pas homogène sur le territoire et les objectifs de ces différentes exploitations et de ces différents acteurs ne sont pas identiques. Une très forte pression est exercée de la part des lobbies agroalimentaires et du monde de la finance pour libéraliser d'avantage le monde agricole. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 cristallise complètement cet état d'esprit. Elle prétend libérer l'initiative et laisser le marché réguler les échanges. Son chapitre premier, *Faire évoluer l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole*, donne le ton. Les occurrences d'*exploitation familiale* dans le Code rural sont remplacées par *entreprise agricole*. Luc Guyau, alors président de la FNSEA, parlait de *faire passer l'agriculture du modèle de l'exploitation agricole de 2 UTH à celui de l'entreprise agricole à 8 à 10 travailleurs*<sup>76</sup>. Cette loi aura pour effet la création du fonds agricole et d'un bail cessible et marchandisable: il est dorénavant possible d'ajouter au simple loyer un prix d'achat pour le bail. Cette loi aura aussi pour effet le démantèlement du contrôle des structures et l'assouplissement du fermage. Les grandes entreprises agricoles sont encouragées à travers la reconnaissance de l'assolement en commun et la légalisation de la sous-location annuelle de parcelles dédiées à une production spécifique (tels que les melons ou pomme de terre). Cette loi signe aussi l'affaiblissement des SAFER et de leur champ d'intervention en interdisant les préemptions sur des terres louées sous bail cessible (l'article 2 ajoute au livre IV du Code rural un chapitre 8 qui s'intitule *Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial*).

Concernant le contrôle des structures, avant la loi de 2006, la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) avait la possibilité d'exercer un contrôle sur les sociétés (diminution du nombre d'associés, modification du capital social, double participation). La loi de 2006 a mis fin à ce type de contrôle si bien qu'actuellement il n'y a plus aucun contrôle sur la concentration des terres au bénéfice d'une même personne morale.

De même, l'État français finance de moins en moins les SAFER et la CDOA. Cette perte de moyens financiers limite clairement leur pouvoir. Par exemple, alors qu'autrefois un schéma directeur régional des exploitations agricoles était élaboré dans chaque département, avec la LAAF d'octobre 2014, il sera défini avec des unités de référence pour chaque région. Cet élargissement des zones de référence tend à écarter les outils fonciers de la réalité du terrain et à creuser les inégalités entre les territoires.

Sur un autre plan, le statut du fermage est attaqué par une partie de la FNSEA (fermiers) et des propriétaires fonciers qui voudraient pouvoir louer à qui ils l'entendent et sous-louer selon leur gré. En libéralisant la location, ils espèrent

<sup>75</sup> CHAPELLE Sophie, L'hyper concentration de terres aux mains d'une « élite » n'épargne aucun pays européen, *Basta!*, 2016.

<sup>76</sup> Cité in *Le foncier agricole: lieu de tensions et bien commun*, Revue POUR n°220, 2013, p. 50.

aussi attirer des capitaux étrangers qu'ils estiment nécessaires au développement du monde agricole<sup>77</sup>.

Mais l'effet le plus important de la LOA de 2006 concerne la transparence du marché foncier. Depuis cette loi, le contrôle sur les échanges de parts sociales au sein des sociétés d'exploitation agricole est devenu impossible. Le droit de préemption sur les cessions de parts sociales est interdit aux SAFER et n'a pas à être indiqué tant que cette cession ne dépasse pas 99% des parts sociales. Sophie Chapelle nous rappelle que *dans le système actionnarial classique, un actionnaire qui possède plus de 5% d'une société cotée est obligé de se faire connaître*<sup>78</sup>. Le marché foncier est donc bien moins transparent que le marché boursier classique. Cette configuration permet aux sociétés agricoles d'acheter sans contrôle aucun de la part de l'État et conduit à une appropriation toujours plus grande des surfaces agricoles. En achetant des parts de sociétés, des entreprises agricoles et des groupes extérieurs au monde agricole détournent le contrôle des structures et s'approprient des surfaces de terres de plus en plus grandes. Cette configuration juridique permet l'émergence de *holdings* concentrant plusieurs exploitations, et qui peuvent atteindre jusqu'à 2000 hectares. Ces holdings sont rendus possible dans la mesure où les déclarations de surface de chacune des entreprises agricoles les composant sont recensés comme entité distincte et remplissent leur propre déclaration de surface<sup>79</sup>.

Pour se représenter l'importante tension que génèrent les enjeux fonciers, il suffit de voir la crispation qu'a produite la tentative de régulation initiée par la loi Sapin 2. Les mesures qui devaient amener à une nouvelle régulation du foncier ont été censurées par le Conseil constitutionnel, sous prétexte de nuire au principe de concurrence libre et non faussée. La loi Potier de février 2017 doit donner un nouvel élan à cet effort de régulation, en permettant aux SAFER de préempter sur des parts sociales même quand celles-ci ne représentent pas 100% du capital de la société. Si cette loi a été votée, certains acteurs restent plutôt sceptiques face à la réelle capacité que donne ce texte aux SAFER pour empêcher la concentration des terres<sup>80</sup> : pour pouvoir produire un véritable effet, il faudrait en réalité travailler à doter les SAFER de plus de moyens financiers et redonner du souffle au contrôle des structures qui a été démantelé depuis 2006. Cependant, la profession agricole n'est pas toujours prête à soutenir des législations qui encadrent le droit de propriété.

Ainsi, si les nouvelles directives de la PAC souhaitent, par exemple, permettre que soient majorées les aides pour les premiers hectares cultivés (ce qui permettra aux petits agriculteurs de capter plus de moyens qu'avant), elles n'interrogent

<sup>77</sup> BALTUS Sophie, MARTIN Tanguy, RIOUFOL Véronique, Forces et faiblesses de la politique foncière agricole en France, *Chemins de Terre* n°5, Décembre 2016.

<sup>78</sup> CHAPPELLE Sophie, L'accaparement de terres et la concentration foncière menacent-ils l'agriculture et les campagnes françaises?, *Basta!*, 7 avril 2014: [https://www.bastamag.net/spip.php?page=imprimer&id\\_article=3964](https://www.bastamag.net/spip.php?page=imprimer&id_article=3964)

<sup>79</sup> BALTUS Sophie, MARTIN Tanguy, RIOUFOL Véronique, Forces et faiblesses de la politique foncière agricole en France, *Chemins de Terre* n°5, Décembre 2016, p.10; Voir aussi les travaux d'Agter: [www.agter.org/bdf/fr/thesaurus\\_dossiers/motcle-dossiers-32.html](http://www.agter.org/bdf/fr/thesaurus_dossiers/motcle-dossiers-32.html)

<sup>80</sup> [www.agrapresse.fr/r-gulation-du-foncier-la-loi-potier-adopt-e-mais-d-j-critiqu-e-43116-2483.html?Itemid=350](http://www.agrapresse.fr/r-gulation-du-foncier-la-loi-potier-adopt-e-mais-d-j-critiqu-e-43116-2483.html?Itemid=350)

pas le fonctionnement substantiel de cette distribution. Les aides sont toujours distribuées en fonction des hectares exploités et contribuent donc toujours à creuser les inégalités entre les agriculteurs et entre les différents modes de production. Si la loi d'avenir agricole entend durcir le contrôle sur l'acquisition des terres et sur l'agrandissement des exploitations (ce qui constitue une des attentes principales des jeunes agriculteurs entrants et des néo-ruraux), elle semble entrer en contradiction avec un système de distribution des aides non plafonné qui encourage par principe à exploiter un maximum de foncier.

## Des investisseurs chinois achètent dans le Berry

Alors que, depuis la fin des années 2000, de nombreux entrepreneurs chinois achètent des vignobles dans le Bordelais, fin 2015, Hongyang, une société Chinoise basé à Hong-Kong, a acheté 1 700 hectares de terres céréalières dans l'Indre: cette transaction est restée invisible et les outils de régulation du marché foncier n'ont pu que constater la vente, sans pouvoir préempter. Comment cette situation a-t-elle été rendue possible ?

Avec l'aide d'un mandataire français exerçant en Chine, l'entreprise Hongyang a, pendant trois ans, acheté des terres à quatre agriculteurs. Afin de ne pas éveiller l'intérêt des outils de régulation foncière, le mandataire a proposé à chacun de ces agriculteurs de céder 98% des parts à l'entreprise chinoise dans le cadre d'une Société Agricole. Ce processus devait permettre aux agriculteurs de se désendetter tout en permettant silencieusement à l'entreprise chinoise d'accéder à du foncier agricole en France<sup>81</sup>.

La discrétion de ce montage a été rendue possible par la LOA de 2006 qui, comme nous l'avons vu, n'oblige pas le recensement des ventes de parts sociales en-deçà de 99% du capital. L'entreprise chinoise n'a fait qu'exploiter une faille du droit français. Puisque la SAFER n'a pas pu être mise au courant de cette transaction, le prix de la vente s'est fait à un prix dépassant de loin la norme du marché foncier du territoire: 15 000 euros l'hectare alors que le prix moyen tourne plutôt autour de 4 000 euros l'hectare dans l'Indre<sup>82</sup>.

<sup>81</sup> LE PUILLE Gérard, Quand la Chine s'implante sur nos terres du Berry, *L'Humanité*, 15 avril 2016.

<sup>82</sup> LOUIS Paul, Des terres agricoles rachetées par un mystérieux groupe chinois dans le Berry, *Le Figaro*, 13 avril 2016.

## CONCLUSION

Face au contexte international d'appropriation des terres agricoles, qui privilégie le rendement immédiat au détriment de la gestion collective et à long terme de la ressource, la France a globalement bien résisté à la concentration et à la financiarisation, bien que ses outils de régulation se trouvent affaiblis depuis les dernières décennies. Dès 1945, elle s'est prémunie en encadrant le marché foncier et en organisant l'accès à la terre pour les agriculteurs. Les régulations mises en place s'appuient sur un cadre de représentations héritées de la Révolution et qui ont été cristallisées dans le Code civil.

Tout en diffusant le capitalisme, la propriété privée du Code civil tend à donner une place centrale à l'héritage et à la famille. C'est cette configuration capitaliste et patrimoniale qui a nourri l'esprit des régulations d'après-guerre. Si ces régulations instituent une rupture en reconfigurant la hiérarchie entre *usus* et *abusus*, elles s'intègrent à un projet de modernisation agricole qui prend racine dans une conception familiale et patrimoniale de la propriété.

Aussi bénéfique qu'ait pu être ce cadre juridique, il détermine pourtant d'autres limites: la sécurisation du foncier s'est faite autour de la profession agricole en polarisant la modernisation autour de l'exploitation familiale privée, sans remettre en cause l'équation *propriété privée = efficacité* qui conduit aux formes d'appropriation contemporaine et à la détérioration écologique que nous connaissons.

Afin de penser les enjeux agricoles à venir, le questionnement de cette propriété est devenu nécessaire. Comme le précise Michel Merlet de AGTER, *pour que les 9 milliards d'humains aient à l'horizon 2050 de quoi se nourrir et les sources d'énergies nécessaires à leur survie, il faudra maximiser la production de richesses par unité de surface. On estime que si les tendances actuelles se poursuivaient, il faudrait pouvoir créer 3,8 milliards d'emplois ou postes de travail dans le monde pour atteindre le plein-emploi d'ici 2050. Il faudra également trouver les systèmes les plus compatibles avec le maintien de la biodiversité et des équilibres écologiques. La lutte contre les exclusions paysannes, et le maintien du plus grand nombre possible de petits producteurs agricoles est alors une nécessité, non pas dans l'intérêt des seuls paysans, mais pour l'humanité toute entière. Les réponses que l'on nous propose aujourd'hui, l'appel au respect volontaire des droits humains fondamentaux, la promotion de droits sécurisés via la généralisation de la propriété privée, la mobilisation de plus d'investissements*

*dans le secteur agricole, le recours à la responsabilité sociale des entreprises, sont largement insuffisantes et pour certaines d'entre elles contre-productives*<sup>83</sup>.

Jusqu'ici, pour mettre des limites à ces tendances, la société impose des contrôles (sur la taille des fermes, sur l'usage des substances chimiques, etc.) et génère des incitations (récompenses, aides au verdissement, etc.). Aussi bienveillantes soient-elles, ces normes n'interrogent pas le texte juridique qui détermine l'espace économique contemporain et laissent inchangé le schéma de penser qui construit et traverse l'entreprise agricole. Le Code civil – et, plus généralement, l'équation *propriété privée = efficacité* – pose à grands traits les termes de l'économie du foncier que nous connaissons – comme la méfiance à l'égard de toute forme de gestion collective des ressources – et consacre l'impossibilité d'appréhender ces ressources comme des communs. La multiplication des contrôles ne peut, à elle seule, transformer l'économie: il faut transformer les règles que l'on trouve dans les textes juridiques et libérer les possibilités collectives.

Le libéralisme économique donne à la propriété privée un rôle central dans l'organisation économique et prétend, par ce moyen, élever les individus au statut d'hommes libres. Mais quel est le sens d'une liberté qui consiste à évaluer le meilleur rapport coût-bénéfices que l'on peut tirer d'un bien? Ce libéralisme contemporain se fonde sur une duplicité: il valorise le sens le plus minimal de la liberté – la possibilité d'avoir le choix entre une infinité d'options – tout en le faisant passer pour le sens le plus naturel. Cette conception minimale de la liberté pénètre tous les discours qui favorisent le système économique actuel.

Cette régression dans notre compréhension de la liberté redouble l'aspect exclusif et individuel que nous accordons à la propriété. La définition que nous en donnons n'en est qu'une manifestation périphérique: *je possède donc je peux faire ce que je désire de mon bien*. Remettre en cause cet adage n'est pas sans difficulté. Ceux qui entameront cette entreprise n'auront pas simplement le poids d'une histoire et d'une tradition contre eux; ils rencontreront sur leurs chemins tous les tabous, les préjugés et les amalgames cristallisés par les expériences du 20<sup>e</sup> siècle. Cela exige d'eux un travail critique et un travail de pédagogie permanents.

Ils auront pour première tâche de redonner à la liberté son sens le plus haut: la propriété future doit se constituer sur une définition de la liberté qui s'enracine dans la responsabilité collective de l'individu et non sur le motif d'une volonté sans entrave.

<sup>83</sup> Les accaparements de terres dans le monde: une menace pour tous, in revue *POUR* n°220, 2013.

## DE LA PERSPECTIVE MONDIALE À LA SITUATION DE LA FRANCE



Les phénomènes d'appropriation et de concentration de terres ont lieu sur l'espace du globe tout entier. C'est pourquoi c'est aussi à partir d'une dynamique mondiale qu'il faut comprendre les pressions exercées sur la France pour transformer ses législations. Nous examinons ici les processus et les effets de l'appropriation des terres à différentes échelles: l'international, l'Union Européenne et la France. Si ces échelles connaissent des distinctions majeures, les causes qui les affectent et les conséquences de celles-ci en matière économique, écologique et sociale sont souvent similaires.

### ÉCHELLE MONDIALE

L'observatoire *Land Matrix* qui s'intéresse au phénomène d'accaparement des terres signalait en juin 2012 qu'au moins 71 millions d'hectares avaient été accaparés à l'échelle mondiale depuis 2000, un chiffre qui avait été réévalué à 34 millions en 2013<sup>84</sup>. Or, comme le souligne Michel Merlet<sup>85</sup>, *ce décompte n'a pas la prétention d'être complet. [...] Il ne prend pas en compte les changements de même nature réalisés à une date antérieure, ni les phénomènes plus continus de concentration des terres. D'après lui, ces chiffres sont [...] très loin de refléter la véritable ampleur des changements en cours au niveau des structures agraires.* En réalité, la spécificité récente du phénomène de concentration des terres n'est pas seulement qu'il affecte les pays à l'échelle mondiale,

<sup>84</sup> L'observatoire prend en compte les transactions effectuées et vérifiées dont il a eu connaissance, signalées depuis 2000, sur des superficies de 200 hectares ou plus, impliquant la conversion de terres utilisées par des communautés locales, ou d'écosystèmes naturels, vers de la production commerciale, agricole ou autre.

<sup>85</sup> MERLET Michel, Les accaparements de terres dans le monde: une menace pour tous, *POUR* 2013/4 (N° 220), p. 96.

c'est aussi la rapidité avec laquelle il se développe et le type d'acteurs économiques qui en sont les protagonistes (des fonds de pension, des banques, des multinationales ainsi que des États)<sup>86</sup>. Ce qui caractérise globalement l'accaparement des terres, c'est la concentration massive et frénétique de surfaces agricoles entre les mains d'investisseurs privés qui sont de plus en plus détachés des préoccupations agricoles. Ces nouveaux propriétaires terriens ne sont plus seulement des agriculteurs cherchant à faire croître leur domaine d'exploitation. Ce sont généralement des investisseurs qui, encouragés par les États, appréhendent la terre comme un actif financier capable de générer une plus-value.

La légitimité de leur investissement est reconnue par les États dans la mesure où l'on estime que ces capitaux sécuriseront l'apport alimentaire des pays en développement. La logique néolibérale sous-jacente à ces discours consiste à envisager l'appropriation des sols comme le moyen de maximiser l'utilité potentielle de ceux-ci. En laissant la possibilité à des investisseurs de se rendre propriétaire de terres inusitées ou dites « mal exploitées », les États du Sud<sup>87</sup> espèrent augmenter le rendement de ces terres, nourrir leur population, faire vivre l'économie du pays et augmenter leur Produit Intérieur Brut (PIB). Comme le précise Michel Merlet, *les « investisseurs » peuvent avoir un accès à la terre très peu onéreux, souvent gratuit [...]. L'absence ou le faible niveau d'organisation des populations rend les rapports de force très favorables aux grandes entreprises. La main-d'œuvre est très bon marché. Des avantages fiscaux considérables et les garanties offertes par les accords bilatéraux d'investissement qui établissent un droit contraignant protégeant les investisseurs, promus par les organisations financières internationales, contribuent largement à ce processus*<sup>88</sup>.

Pourtant, jusqu'ici, les phénomènes d'investissement foncier se dévoilent plutôt être en défaveur des pays qui accueillent ces capitaux. Généralement, les produits générés sur les terres appartenant à des groupes étrangers ont vocation à revenir vers leur pays d'origine<sup>89</sup> (pour des raisons de sécurité alimentaire nationale notamment) ou à être vendus à des pays développés afin de produire une plus-value convenable.

De même, ces objectifs de rendement n'ont pas qu'un effet dévastateur en matière de gouvernance alimentaire, ils conduisent à une logique de production court-termiste qui a un effet destructeur sur la qualité

<sup>86</sup> *Ibid.*, p. 98.

<sup>87</sup> *Ibid.*, Les phénomènes d'accaparement de terres, d'appropriation et de concentration, se produisent à grande échelle dans trois situations particulières: dans les anciens territoires coloniaux où se sont mis en place des régimes fonciers dans lesquels s'est généralisée l'appropriation privative (beaucoup de régions d'Amérique Latine, par exemple); dans les anciens territoires coloniaux où des régimes fonciers communautaires prédominent (en Afrique, en Indonésie, par exemple) et dans les territoires des pays socialistes ayant fait l'objet d'une collectivisation forcée. p.100.

<sup>88</sup> *Ibid.*, p.101.

<sup>89</sup> GRIFFON Michel, GABAS Jean-Jacques, Les phénomènes de Land Grabbing: un rendez-vous historique pour les agricultures africaines?, *Afrique contemporaine*, 2011/12 (n°238).

des sols. Afin de tirer un maximum de profit du bien acquis, le mode de pensée capitaliste incite à utiliser les moyens les plus efficaces – et souvent les plus ravageurs – pour produire le plus important rendement sur la courte durée qui sépare le moment de l'achat du moment où l'on revend les terres (les terres étant généralement revendues au moment où leur prix est au plus haut et lorsque leur capacité de production est tombée au plus bas). Cette logique court-termiste détruit la biomasse qui habite le sol et l'écosystème environnant l'espace agricole. Outre le problème écologique, cette appropriation dépossède le reste de la population locale d'un accès au foncier qui était généralement rendu possible par l'existence de terres communautaires et partagées (par exemple au Brésil, au Cambodge ou au Cameroun). Un problème économique est donc immédiatement sous-jacent à ce phénomène de concentration foncière : qu'on soit petit producteur privé ou dépendant de terres communales, une fois dépossédé du moyen de pratiquer son métier, il ne reste plus qu'à vendre sa force de travail et se faire salarié. Pour le paysan, cela signifie ne plus être maître de son travail et de ses moyens de produire. Ces nouvelles pratiques d'appropriation ne font que s'ajouter à d'autres modes d'accaparement plus traditionnels qui résultent de la modernisation de l'agriculture (mise en place plus ou moins récemment selon les pays). En stimulant l'agrandissement des surfaces agricoles – afin d'augmenter les rendements de production et afin de libérer de la main-d'œuvre pour l'industrie – les États ont favorisé la disparition des petites exploitations et la mise en concurrence de la paysannerie toute entière. Outre l'élimination d'une quantité gigantesque de travail, cette modernisation a conduit à une situation où les seuls agriculteurs qui sont en mesure d'investir à nouveau dans la terre sont ceux qui sont capables de tirer un certain profit d'une terre qu'ils possèdent déjà. Tirant un revenu suffisant pour acheter les terres d'un voisin qui n'arrive pas à rembourser ses emprunts, les agriculteurs les plus compétitifs ont rapidement agrandi l'étendue de leur domaine d'exploitation.

## ÉCHELLE EUROPÉENNE

À l'échelle de l'Union Européenne (UE), les terres agricoles représentent 40% du total de la superficie du territoire, c'est-à-dire 176 millions d'hectares en 2014. Entre 1993 et 2013, l'Europe a perdu 11% de sa surface agricole totale, c'est-à-dire à peu près la taille de la Roumanie toute entière<sup>90</sup>. Pour bien comprendre le paysage agricole européen, il faut savoir qu'en 2013, 80% des fermes en Union Européenne font moins de dix hectares. Elles représentent 10% des terres agricoles de l'UE. En regard, 3% des fermes de l'UE font plus de 100 hectares et elles représentent à elles seules 50% du territoire agricole<sup>91</sup>.

<sup>90</sup> Eurostat, database, and farm structure survey.

<sup>91</sup> Terres d'Europe-Scafr, d'après Eurostat recensement 2010 Europe des 28.

L'état d'appropriation des terres est catastrophique dans certains pays comme la Roumanie dans lequel 0,4% d'exploitations de plus de 100 hectares possèdent 49% des terres. Mais c'est sur le plan économique de l'emploi que les répercussions sont les plus fortes : les terres d'Europe connaissent une concentration de plus en plus forte. Entre 2003 et 2013, l'UE a perdu 4,2 millions de fermes dont 96% sont des petites fermes de moins de dix hectares. La taille moyenne des fermes a augmenté de 40% sur les dix dernières années. Cet agrandissement des fermes entraîne une mécanisation qui conduit à la perte de 325 000 équivalents temps plein chaque année. L'Europe a donc perdu un quart des ses fermiers (3,8 millions) en moins de dix ans.

Concernant la qualité des terres, on considère que 16% des terres européennes sont affectées par l'érosion et que 19% sont clairement contaminées par l'usage excessif de pesticides<sup>92</sup>. Si 30 à 50% des lacs et rivières d'Europe sont pollués par ces mêmes pesticides, les conséquences de leur usage ont mené à la disparition de 30% des oiseaux des champs. À cela s'ajoute que le mode de consommation moyen d'un Européen n'est pas sans impact sur l'usage des terres et les pratiques agricoles dans les autres pays du monde. 40% des terres agricoles utilisées pour nous nourrir sont hors de l'Europe. Dans le même temps, l'Europe utilise 73% de ses terres agricoles pour la production animale. Cette organisation a un impact direct sur la sécurité alimentaire des peuples d'Asie, d'Afrique et d'Amérique du Sud, ainsi que sur les communautés paysannes qui y vivent et les écosystèmes de ces pays<sup>93</sup>.

## ÉCHELLE FRANÇAISE

En France, 80 000 hectares de terres agricoles disparaissent chaque année pour être généralement artificialisées. Même si les surfaces agricoles représentent encore la moitié de la surface de la France, la superficie agricole a diminué de 3% entre 2000 et 2010, majoritairement au profit de l'urbanisation<sup>94</sup>. Concernant le seul monde agricole, 40% des terres qu'un départ en retraite rend accessible servent à l'agrandissement d'exploitations déjà existantes. Comme le précise Maurice Desriers, *celles-ci se font majoritairement sous forme sociétaire (EARL, GAEC), ce qui participe également indirectement à cet agrandissement général ; générateur d'économies d'échelle mais peu porteur d'emplois*<sup>95</sup>.

<sup>92</sup> European Environment Agency.

<sup>93</sup> Friends of the Earth.

<sup>94</sup> CAVAILHES Jean, MESRINE Annie, ROUQUETTE Céline : Le foncier agricole : une ressource sous tension, in : *Économie et statistique*, N° 444-445, 2011.

<sup>95</sup> DESRIERS Maurice, Un essai de synthèse statistique sur le foncier agricole en France. Une situation de plus en plus complexe dominée par le fermage, in : Le foncier agricole, lieu de tensions et bien commun, *POUR* 2013/4 (N° 220), GREP, Paris, p. 77.

Comme l'ensemble des pays européens, la France est affectée par une augmentation croissante et rapide du prix des terres. Même si cette augmentation est relativement contrôlée grâce à l'existence d'outils de régulation générés dans les années 60, elle n'est pour autant pas moins désastreuse et laisse entrevoir le risque d'une accélération prochaine. D'après les données de la SAFER, le prix moyen des terres en 2016 à l'échelle du territoire français était de 6 030 euros l'hectare quand il était de 2 960 euros en 1996<sup>96</sup>. Ce qui signifie que le prix de l'hectare à l'échelle nationale a doublé en vingt ans. Or, cette moyenne ne rend pas bien compte des spécificités locales et de l'explosion des prix que connaissent les départements les plus peuplés: le Nord-Pas-de-Calais a vu le prix de ses terres tripler en vingt ans (environ 4 000 euros l'hectare, en 1994, et 13 400 euros l'hectare, en 2014) et un peu plus que doubler en seulement dix ans (l'hectare coûtait environ 6 000 euros en 2004)<sup>97</sup>. De même, cette moyenne ne permet pas de percevoir la singularité des situations, notamment celle du foncier péri-urbain. Dans les Bouches-du-Rhône, le prix des terres en péri-urbain est d'à peu près 100 000 euros l'hectare. Comme nombre de pays après-guerre, la France a fait le choix de la modernisation et de l'industrialisation massive de l'agriculture. Dans les années 60, cette situation a conduit à l'émergence d'une nouvelle classe de travailleurs agricoles: les agriculteurs-entrepreneurs. L'agriculteur est le propriétaire d'un domaine qu'il a pour objectif de faire croître comme une entreprise conventionnelle. Cette transformation du monde agricole représente un premier *switch* qui a conduit à la production d'une rupture au sein même du monde paysan. C'est ce clivage entre deux formes d'agriculture et la rupture entre différents mondes de représentations qu'analyse Henri Mendras dans son ouvrage *La fin des paysans*. Il y montre la résistance psychologique et sociale qui était celle des paysans et les transformations qui ont déterminé le nouvel espace représentationnel dans lequel se déroule l'agriculture moderne, conduisant au rendement et à l'uniformisation des pratiques. Cette modernisation a eu un impact décisif sur l'emploi agricole et le nombre d'exploitations en France. De 1970 à 2010, la surface moyenne des exploitations agricoles françaises est passée de 21 à 55 hectares. Cette extension croissante de la taille des fermes a eu pour effet une réduction du nombre des exploitations qui a régressé de 1,6 millions à 490 000 en 2010<sup>98</sup>. Un quart des exploitations comptent une surface de moins de six hectares, alors qu'un quart d'entre elles disposent de plus de 82 hectares. Les 10 % des exploitations les plus grandes dépassent 143 hectares. Entre 2000 et 2010, les exploitations se sont agrandies pendant que leur nombre diminuait de 26 %.

<sup>96</sup> [http://www.le-prix-des-terres.fr/levolution-des-prix/prix-des-terres-et-pres/prix-des-terres-et-pres-france?locative=1&safer\\_recherche=Lancer+la+recherche](http://www.le-prix-des-terres.fr/levolution-des-prix/prix-des-terres-et-pres/prix-des-terres-et-pres-france?locative=1&safer_recherche=Lancer+la+recherche); les chiffres sont réévalués pour prendre en compte l'inflation.

<sup>97</sup> Clersé, Terres d'Europe-Scafr, Terre de liens NPDC, Le renouvellement des générations en zone de fermage majoritaire, 2015.

<sup>98</sup> LE MONNIER Jean: Accès aux terres et installation agricole, pourquoi est-ce si difficile?, in: *Chemins de terre* n°1, juin 2014.

Bien qu'obéissant à une logique capitaliste de croissance, les agriculteurs modernes, issus de ce premier *switch*, restaient attachés au modèle traditionnel de l'entreprise familiale: dans ce modèle, l'agriculteur est propriétaire et maître de ses terres. Or, à l'orée du 21<sup>e</sup> siècle se met en place une nouvelle situation, qui caractérise ce que l'on pourrait appeler un second *switch*, et qui correspond à ce phénomène international que nous avons décrit plus haut: à côté d'un monde agricole défini par son aspect familial apparaît une nouvelle forme d'entreprise agricole gérée par des investisseurs qui délèguent le travail des champs à des maîtres de ferme et des salariés. Même si, en France, l'investissement externe au monde agricole dans le foncier ne représente qu'1 % des transactions financières<sup>99</sup> (c'est-à-dire 6 000 hectares à l'échelle nationale), des industriels et des financiers s'introduisent doucement dans la sphère du foncier terrien, bouleversant petit à petit ses codes et ses habitudes. La logique qui préside à l'investissement pour ces entreprises n'est plus seulement une logique agricole et la possibilité de réaliser un métier: le capitaliste achète des terres et des fermes pour produire une plus-value – quand il ne l'achète pas purement et simplement afin de spéculer et de tirer profit de l'inflation que connaît le marché de la terre. L'achat de terres se fait généralement au nom de la sécurité alimentaire du pays de provenance de l'investisseur ou pour sécuriser l'alimentation d'une demande croissante (des investisseurs chinois achètent de nombreux espaces viticoles bordelais depuis dix ans car la demande en vins de Bordeaux augmente en Chine). Comme nous l'avons vu, dans la mesure où la situation française est caractérisée depuis les années 60 par la volonté publique de conserver un type d'agriculture familiale, la France a plutôt bien résisté à l'effort des investisseurs pour introduire des capitaux extérieurs au monde agricole dans le foncier terrien. Pour autant cette logique tend à s'essouffler. En s'estompant, elle détermine une nouvelle configuration du paysage agricole, condamnant les territoires ruraux à une mort économique et à une désertification autrement plus conséquente que celles qui affectent déjà ces espaces.

<sup>99</sup> DESRIERS Maurice, Un essai de synthèse statistique sur le foncier agricole en France. Une situation de plus en plus complexe dominée par le fermage, in: *Le foncier agricole, lieu de tensions et bien commun*, POUR 2013/4 (N° 220), GREP, Paris, p. 77.



## GLOSSAIRE ET CHRONOLOGIE INDICATIVE

1789

**ASSEMBLÉE CONSTITUANTE**

C'est la première assemblée constituante française, fondée par des députés des États Généraux le 17 juin 1789.

**LA GRANDE PEUR**

Terme qui caractérise les insurrections paysannes de 1789 et qui participeront à l'abolition des privilèges (impôts, dîmes, droits féodaux) le 4 août 1789.

**SANS-CULOTTES**

Nom donné, au début de la Révolution française de 1789, par mépris, aux manifestants populaires qui portent des pantalons à rayures et non des culottes, symbole vestimentaire de l'aristocratie d'Ancien Régime (source: Wikipédia). Les sans-culottes sont issus du petit peuple d'artisans, de commerçants et d'ouvriers. Ils sont les principaux acteurs des journées révolutionnaires, notamment celle du 10 août 1792, qui verra la prise du palais des Tuileries, siège du pouvoir exécutif.

**CONVENTION NATIONALE**

Régime politique qui gouverne la France du 21 septembre 1792 au 26 octobre 1795. C'est la naissance de la Première République.

1792–1793

**CONVENTION GIRONDINE**

(21 septembre 1792 – 2 juin 1793)  
C'est la première période de l'histoire de la Convention nationale. Alors que la Convention est dominée par les Girondins, et bien que ces derniers tentent d'éviter un procès au Roi, la Convention décide de mettre Louis XVI en jugement.

**GIRONDINS**

Plus modérés, ils sont majoritairement issus de la bourgeoisie provinciale aisée et des grands ports côtiers. Ils sont au départ favorables à la monarchie constitutionnelle et défendent la liberté économique. Les chefs de file principaux en sont Jacques-Pierre Brissot et Jean-Marie Roland de la Platière.

1793–1794

**CONVENTION MONTAGNARDE**

(2 juin 1793 – 27 juillet 1794)  
C'est la deuxième période de l'histoire de la Convention nationale. Elle est dominée par les Montagnards après l'expulsion des Girondins avec l'aide des sans-culottes. Il s'agit de la première assemblée révolutionnaire issue du suffrage universel.

**MONTAGNARDS**

Ils siègent sur les plus hauts bancs de l'Assemblée. Ils défendent un pouvoir fort et centralisé. Attachés aux volontés du peuple, ils s'allieront finalement avec les sans-culottes. Les plus connus d'entre eux sont Georges Danton, Jean-Paul Marat et Maximilien de Robespierre.

1794–1795

**CONVENTION THERMIDORIENNE  
OU RÉACTION THERMIDORIENNE**

(27 juillet 1794 – 26 octobre 1795)  
C'est la troisième période de la Convention nationale. Elle fait suite à la chute de Robespierre et débouche sur le Directoire.

1795–1799

**LE DIRECTOIRE**

(26 octobre 1795 – 9 novembre 1799)  
Régime politique qui tire son nom du directoire, composé des cinq chefs du gouvernement qui se répartissent le pouvoir exécutif.

1805–1812

**L'EMPIRE OU EMPIRE NAPOLÉONNIEN**

(18 mai 1804 – 6 avril 1814)  
Appelé également Premier Empire, c'est le régime impérial de la France où Napoléon Bonaparte est proclamé Empereur des Français.

1799–1804

**LE CONSULAT**

(9 novembre 1799 – 18 mai 1804)  
Régime politique français issu du coup d'État du 9 novembre. Il s'agit d'un régime autoritaire dirigé par trois consuls et en réalité par le seul Premier consul Napoléon Bonaparte, qui deviendra consul à vie en 1802. Le Consulat dure jusqu'en mai 1804, date de la fin de la Première République française et de la proclamation du Premier Empire (source: Wikipédia).

## BIBLIOGRAPHIE

**OUVRAGES**

- BALTUS Sophie, MARTIN Tanguy, RIOUFOL Véronique (2016), *Forces et faiblesses de la politique foncière agricole en France, Chemins de Terre* n°5, décembre 2016.
- BENJAMIN Walter [1942], *Œuvres III*, collection Folio essais, éditions Gallimard. Traduction de Maurice de Gandillac.
- BLOCH Marc (1968) [1931], *Les Caractères originaux de l'histoire rurale française*, Librairie Armand Colin, Paris.
- BONHOMMEAU Paul (2013), Nouveaux enjeux, nouveaux contextes pour la politique foncière in *Le foncier agricole: lieu de tensions et bien commun*, Revue *Pour* n°220.
- CAVAILHES Jean, MESRINE Annie, ROUQUETTE Céline (2011): Le foncier agricole: une ressource sous tension in *Économie et Statistique* N° 444-445.
- DEBATISSE Michel (1963), *La révolution silencieuse*, Calmann-Lévy, Paris.
- DESRIERS Maurice (2013/14), Un essai de synthèse statistique sur le foncier agricole en France. Une situation de plus en plus complexe dominée par le fermage in *Le foncier agricole, lieu de tensions et bien commun*, *Pour* 2013/4 (N°220), GREP, Paris.
- DUBY Georges, WALLON Armand (sous la direction de) (1975), *Histoire de la France rurale, tome 3, apogée et crise de la civilisation paysanne*, Seuil, Paris.
- LEFEBVRE Georges (1989) [1932], *Questions agraires au temps de la Terreur*, Éditions du C.T.H.S., Paris.
- LEFEBVRE Georges (1929), *La place de la Révolution dans l'histoire agraire de la France*, in: *Annales d'histoire économique et sociale*, 1<sup>re</sup> année, N. 4, 1929. pp. 506-523.
- LOCKE John [1689] (1994), *Traité du Gouvernement Civil*, chap. 5, PUF, trad. Jean-Fabien Spitz, Paris.
- GODECHOT Jacques (1998) [1951], *Les institutions de la France sous la Révolution et l'Empire*, PUF, Paris.
- GRIFFON Michel, GABAS Jean-Jacques (2011-2012), Les phénomènes de Land Grabbing: Un rendez-vous historique pour les agricultures africaines?, *Afrique contemporaine* 2011-2012 (n°238).
- LE MONNIER Jean (2014): Accès aux terres et installation agricole, pourquoi est-ce si difficile? in *Chemins de terre* n°1, juin 2014

MERLET Michel (2013/14), Les accaparements de terres dans le monde: une menace pour tous, *Pour* 2013/4 (N° 220).

PERNOUD Régine (1996) [1977], *Pour en finir avec le Moyen Âge*, Seuil, Paris.

PISANI Edgard (2009) [1977], *Utopie Foncière*, Editions du Linteau, Paris.

REMY Jacques (2011), De la célébration de l'agriculture familiale à la promotion de l'agriculteur-entrepreneur: succession ou coexistence?, *Pour* 2011/5 (N° 212), p. 165-178.

SARGOS Jacques (1997), *Histoire de la forêt Landaise*, Horizon chimérique, Bordeaux.

ZOLA Émile (1980) [1887], *La Terre*, Gallimard, Paris.

## PRESSE

CHAPELLE Sophie, L'hyper concentration de terres aux mains d'une « élite » n'épargne aucun pays européen, *Basta !*, 6 décembre 2016.

DE RAVIGNAN Antoine, Agriculture: une réforme à petits pas, *Alternatives économiques*, n° 331 janvier 2014.

LE PUIILL Gérard, Quand la Chine s'implante sur nos terres du Berry, *L'Humanité*, 15 avril 2016.

LOUIS Paul, Des terres agricoles rachetées par un mystérieux groupe chinois dans le Berry, *Le Figaro*, 13 avril 2016.

## SITE INTERNET

Agrapresse sur la loi Potier: <http://www.agra.fr/r-gulation-du-foncier-la-loipotier-adopt-e-mais-d-j-critiqu-e-art433116-2483.html>

Agreste: Exploitations, Foncier, Exploitations, Pratiques culturales: <http://agreste.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Gaf16p024-026.pdf>

Capeye, informations sur la PAC: <https://www.supagro.fr/capeye/pac-application/>

Jacques Rémy, article sur le Monde.fr: [http://www.lemonde.fr/economie/article/2014/09/18/une-loi-sous-le-signe-du-corporatisme-agraire\\_4489298\\_3234.html](http://www.lemonde.fr/economie/article/2014/09/18/une-loi-sous-le-signe-du-corporatisme-agraire_4489298_3234.html)

France Culture: Quand les Chinois grignotent les terres françaises, émission du 16/09/2016: <https://www.franceculture.fr/emissions/le-magazine-de-la-redaction/quand-la-chine-grignote-les-terres-francaises>

**Rédigé par Antoine Béague**, stagiaire de la MUSE en 2017, cet essai est issu d'une partie de son mémoire de fin d'études, encadré par Pierre Alary, maître de conférences en économie au CLERSÉ, unité mixte de recherche de l'université de Lille, CNRS. Antoine Béague est titulaire d'un master 2 d'économie, parcours APIES, Action Publique, Institutions, Économie Sociale et Solidaire, d'un master de philosophie, et fut stagiaire de la Muse en 2017.

**La collection Arpenter** est une publication de la mission Utilité sociale et environnementale de Terre de Liens, dirigée par Emmanuelle Petitdidier. Cet essai d'Antoine Béague est le premier hors-série de la collection.  
**Direction de publication:** Thibaud Rochette et Emmanuelle Petitdidier  
**Coordination éditoriale:** Valérie Vandeputte  
**Conception graphique:** [www.despetitspois.net](http://www.despetitspois.net)

La collection Arpenter est disponible sur le site de Terre de Liens: <https://terredeliens.org/-publications-tdl-.html>

Imprimé en France par Impressions Modernes, 22 rue Marc Seguin, 07502 Guilherand-Granges  
© Terre de Liens, Association nationale, 2019  
10 rue Archinard, 26400 Crest, France  
[www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org)  
Dépôt légal: février 2019

La reproduction et la diffusion totale ou partielle des données, des textes, des photographies et des schémas sont possibles pour toute utilisation non commerciale, en l'état et sans modification, et soumises à autorisation auprès de la coordinatrice de la mission: [muse@terredeliens.org](mailto:muse@terredeliens.org). Dans tous les cas, les contenus reproduits devront être crédités et porter la mention suivante:  
© Arpenter Hors-Série n°1, MUSE-TDL, 2019.

Les ressources naturelles sont indispensables à la vie. Les communautés humaines entretiennent avec elles un rapport singulier et leurs modalités d'usage, comme le montrent l'exemple des terres agricoles, constituent un enjeu politique majeur.

En France, la Révolution institue les modalités d'attribution du foncier à partir de la notion de propriété privée. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, les politiques publiques encouragent le développement de la production agricole et repensent les droits du propriétaire pour protéger l'exploitant, celui qui travaille la terre. Dans ce contexte, les dynamiques de production se transforment rapidement et l'agriculture paysanne, qui dominait avant la guerre, laisse place à une agriculture familiale productiviste. Au crépuscule du 20<sup>e</sup> siècle, les dispositifs de régulation du prix et de l'accès au foncier s'assouplissent progressivement et la « terre » devient alors un objet de convoitise pour les investisseurs. Antoine Béague analyse ici l'histoire de la propriété foncière pour expliquer les mutations contemporaines des pratiques agricoles.

### Pierre Alary

Maître de conférences en économie au CLERSE,  
unité mixte de recherche de l'université de Lille, CNRS.

