



**HAL**  
open science

# Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole : une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions

Christine Léger Léger-Bosch

## ► To cite this version:

Christine Léger Léger-Bosch. Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole : une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions. Economies et finances. Université Grenoble Alpes, 2015. Français. NNT : 2015GREAE001 . tel-02601901v2

**HAL Id: tel-02601901**

**<https://theses.hal.science/tel-02601901v2>**

Submitted on 26 Nov 2015

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

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

UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES

## THÈSE

Pour obtenir le grade de

**DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES**

Spécialité : **Sciences Économiques**

Arrêté ministériel : 7 août 2006

Présentée par

**Christine LÉGER-BOSCH**

Thèse dirigée par **Nathalie BERTRAND**

préparée au sein **d'IRSTEA**

et de **l'École Doctorale de Sciences Économiques**

# **Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole**

Une analyse par les coordinations,  
les transactions et les institutions

Thèse soutenue publiquement le **15 avril 2015**,  
devant le jury composé de :

**M. Emmanuel RAYNAUD**

Directeur de recherche, INRA, UMR SAD-APT, Président

**M. Jean-Eudes BEURET**

Professeur, Agrocampus Ouest, UMR ESO, Rapporteur

**M. Thierry KIRAT**

Directeur de recherche au CNRS, Université Paris Dauphine, UMR IRISSO,  
Rapporteur

**M. Yann LÉGER**

Chef du service Etudes, SAFER RA, Examineur

**M. Jean RUEGG**

Professeur, Université de Lausanne, UNIL, Examineur

**Mme Nathalie BERTRAND**

Ingénieur-chercheur, HDR, IRSTEA, UR DTGR, Directrice de thèse

**M. Alain GUERINGER**

Ingénieur-chercheur, IRSTEA, UMR Métafort, Co-encadrant de thèse





---

## Remerciements

A l'issue de ces trois années de thèse, je souhaite remercier les nombreuses personnes qui m'ont permis de la mener à bien. Car outre un apprentissage de la recherche, cette expérience a été pour moi une source d'intérêt quotidienne. Je souhaiterais tout particulièrement saluer certaines d'entre elles :

Je remercie chaleureusement Nathalie Bertrand, pour la qualité de son encadrement scientifique, dont je bénéficie depuis maintenant 6 ans. Je la remercie pour son accompagnement et pour la confiance qu'elle m'a accordée, que ce soit au sein du projet PSDR Popfongo, au cours de la candidature FCPR ou ces trois dernières années.

Je remercie vivement Alain Gueringer, pour la qualité de son encadrement scientifique, et qui m'a tant appris sur les politiques foncières et la réalité de terrain. Sa disponibilité au quotidien durant ces trois dernières années ainsi que nos discussions sur la propriété m'ont aidée à murir mes questionnements.

Je remercie les rapporteurs et les membres du jury, qui ont accepté d'examiner ce travail de thèse. Je remercie les membres du comité de thèse, Clarisse Cazals, Yann Léger et Emmanuel Raynaud, pour la pertinence des orientations données à la démarche de thèse. Les idées de Mélanie Decamps, Laurence Amblard, Stéphanie Truchet, Philippe Jeanneaux et Tina Rambonilaza ont aussi contribué à affiner mon approche scientifique : je les en remercie. Merci à Nicolas Mauhé pour son aide précieuse en économétrie.

Le projet de réaliser une thèse sur les questions foncières est né dans le sillon rhodanien, lorsque j'étais chef de projet au lycée Agrotec. Je remercie Maurice Chalayer, Marie Tripier, Louis Andreu, Gilles Martin, et Patrick Garnier pour nos échanges et projets partagés. Je tiens à remercier Marie-Pierre Arlot et Marc Guérin pour m'avoir fait confiance et poussée vers la voie scientifique, ainsi que le dispositif de Formation Complémentaire Par la Recherche du Ministère de l'Agriculture qui m'a donné cette opportunité. Je remercie IRSTEA et l'UMR Métafort de m'avoir accueillie en thèse, et ce dans de très bonnes conditions. Je remercie également Dominique Vollet et Jean-Marc Callois qui m'ont aidée à transformer l'essai, en intégrant ce laboratoire en tant que chercheur permanent sur les questions foncières.

Cette thèse n'aurait pu être conduite sans la participation des acteurs locaux et des agriculteurs interrogés en Auvergne et en Rhône-Alpes, je les remercie pour le temps qu'ils ont mobilisé et les données qu'ils ont mises à ma disposition. Je remercie également Marion Perras, qui dans le cadre de son stage d'ingénieur a largement contribué à l'analyse.

---

Je remercie toute l'UMR Métafort pour l'accueil dont j'ai bénéficié ces trois années, et en particulier mes collègues d'Irstea. Je remercie également les collègues doctorants *et cie* de l'étage, pour les nombreux et enrichissants échanges plus ou moins scientifiques, pour l'aide quotidienne, et pour les moments conviviaux que nous avons partagés : Chloé, Nadia, Guillaume, Sabine, Xavier, Annyssa, Amélie, Nicolas, Benjamin...

J'ai pu bénéficier de l'hospitalité de certains de mes proches pendant mes déplacements, en particulier de celle de Caroline, un grand merci à eux. D'un point de vue professionnel comme personnel j'ai connu durant ces trois années de thèse des périodes riches en émotions. Mes parents et amis ont partagé ces moments avec moi, je les en remercie.

Parmi eux, je remercie particulièrement Jérémie pour son soutien sans faille à ma démarche professionnelle, et pour avoir porté cette thèse, dans notre quotidien, avec bonheur.

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>Table des figures</b>	<b>v</b>
<b>Liste des tableaux</b>	<b>vii</b>
<b>Introduction générale</b>	<b>1</b>
<b>1 Analyse des opérations de portage foncier au prisme des conventions</b>	<b>19</b>
1.1 Action publique, espaces agricoles périurbains et conventions . . . . .	20
1.2 Une étude de cas : méthodologie d'identification des conventions . . . . .	23
1.2.1 Application du cadre théorique et concepts mobilisés . . . . .	23
1.2.2 Diversité des opérations de « portage foncier » et acteurs en présence . . . . .	24
1.2.3 Étude de cas et enquête qualitative . . . . .	26
1.3 La construction des accords fondant les opérations de portage foncier . . . . .	28
1.3.1 Trois objets pour les opérations de portage foncier . . . . .	28
1.3.2 Géométrie de l'accord : voix et voies du portage foncier . . . . .	33
1.4 L'hybridation des conventions comme condition de l'opérationnalité du portage foncier .	35
<b>2 Les opérations de portage foncier facilitent-elles l'accès des agriculteurs à la terre ?</b>	<b>41</b>
2.1 Les différents coûts de l'accès à l'usage de la terre que supportent les agriculteurs . . . .	43
2.1.1 Plusieurs concepts théoriques à l'origine d'un cadre d'analyse . . . . .	43
2.1.2 Signification des coûts en Achat direct, en Location classique, et en Location auprès d'un porteur . . . . .	45
2.2 Comparaison des coûts d'accès à la terre : une étude empirique . . . . .	50
2.2.1 Une enquête auprès d'agriculteurs . . . . .	50
2.2.2 Présentation et choix des variables . . . . .	52
2.2.3 Identification des modèles économétriques appropriés . . . . .	56
2.3 Des résultats nuancés : réduction de certains coûts, majoration pour d'autres . . . . .	57
<b>3 Les opérations de portage foncier : vers un changement de formule institutionnelle du rapport usage-propriété ?</b>	<b>63</b>
3.1 Le rapport entre propriété foncière et usage du sol comme formule institutionnelle . . . .	65

---

3.1.1	Une analyse du changement par le concept de formule institutionnelle . . . . .	65
3.1.2	Le rapport entre usage et propriété foncière à l'aune de l'institutionnalisme . . .	66
3.1.3	Méthode d'analyse de la formule institutionnelle du rapport propriété-usage . . .	67
3.2	Analyse historique des institutions de propriété en France . . . . .	68
3.2.1	La société agraire sous la Révolution, l'empire et les débuts de la République (de 1789 à 1920) . . . . .	69
3.2.2	Les politiques de développement agricole, de modernisation et de structuration des unités productives (1940-1970) . . . . .	73
3.2.3	Des politiques agricoles impactées par la mondialisation des marchés, par des crises et par la déssectorisation de l'appréhension de l'espace (1970-2010) . . . . .	76
3.3	Les différentes configurations de la formule institutionnelle du rapport propriété-usage dans l'histoire . . . . .	80
3.3.1	La formule institutionnelle du rapport propriété-usage : deux configurations suc- cessives . . . . .	80
3.3.2	L'intérêt public de l'usage agricole privé : les finalités de l'Etat . . . . .	81
	<b>Conclusion générale</b>	<b>89</b>
	<b>A Présentation des six opérations de portage foncier sélectionnées pour l'étude de cas</b>	<b>97</b>
	<b>B Guide d'entretien auprès des acteurs des opérations de portage foncier</b>	<b>105</b>
	<b>C Questionnaire aux agriculteurs</b>	<b>109</b>
	<b>D Eléments statistiques complémentaires</b>	<b>135</b>
	<b>Bibliographie</b>	<b>141</b>

# TABLE DES FIGURES

---

1	Aires urbaines et localisation des treize opérations de portage foncier recensées . . . . .	15
1.1	Aires urbaines et localisation des cas étudiés en Auvergne et Rhône-Alpes . . . . .	27
1.2	Géométrie de l'accord et types d'acteurs investis dans les six opérations de portage foncier étudiées . . . . .	34
2.1	Aire urbaines et territoires dans lesquels les transactions ont été étudiées . . . . .	51
3.1	Représentation des concepts utilisés . . . . .	66
3.2	Distribution de la SAU française parmi les exploitations agricoles selon leur taille et évolution du faire-valoir direct (données RGA) . . . . .	77
3.3	Evolution de la formule institutionnelle du rapport usage-propriété des espaces agricoles	82





# LISTE DES TABLEAUX

---

1	Caractéristiques principales des opérations de portage foncier recensées . . . . .	16
2.1	Coûts directs, coûts de transaction <i>ex ante</i> et indicateur des coûts d'opportunité d'accès à l'usage de la terre, supportés par les agriculteurs (inspiré de Coggan et al, 2010) . . . .	46
2.2	Définition des variables et statistiques descriptives . . . . .	54
2.3	Résultats des estimations . . . . .	58



# INTRODUCTION GÉNÉRALE

---

## L'enjeu de préservation de la ressource foncière agricole

La consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation a fait l'objet depuis les années 2000 d'une certaine prise de conscience. Une mobilisation progressive des élus, de la profession agricole et du législateur a eu lieu autour de cette question (voir le rapport du sénateur Larcher sur les enjeux des espaces périurbains, 1998). La formule évoquant pour la France « une consommation équivalente à la surface d'un département tous les 10 ans », bientôt traduite en « tous les 7 ans », a eu un certain retentissement dans les media nationaux (Le Monde, 2008; Les échos, 2011; Le Monde, 2012; Le Parisien aujourd'hui en France, 2013) et environnementaux (Terre sauvage, 2013). Les termes « d'artificialisation » relativement à l'aspect irréversible du phénomène, « d'imperméabilisation » vis-à-vis des risques d'inondation en découlant, et de « consommation » des terres agricoles en regard de leur caractère fini, sont progressivement diffusés.

Le législateur invite puis enjoint les collectivités locales à réduire la consommation d'espaces agricoles. La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU, 2000) et le Schéma de Développement de l'Espace Communautaire européen (SDEC, 1999) prônent une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. Plus récemment, la loi d'Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle II », 2010) et la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP, 2010) introduisent la question de la consommation foncière et fixent des objectifs chiffrés de modération.

En effet, entre 1981 et 2012, ce sont 2 millions d'hectares qui ont disparu au profit des espaces artificialisés, soit 6,9% de la surface agricole utile française (Masero *et al.*, 2014). L'atteinte portée à la ressource foncière agricole a été importante, et ce sous plusieurs aspects. Les espaces en priorité urbanisés correspondent aux espaces agricoles aux plus fortes valeurs agronomiques, et aux surfaces planes donc mécanisables. L'expansion urbaine dégrade également la fonctionnalité de l'espace productif agricole, d'une part par son caractère diffus (effet du « mitage »). D'autre part, il induit la multiplication d'infrastructures de transport qui segmentent et entravent le fonctionnement des territoires agricoles (circulation des engins agricoles ou du bétail). Enfin une conséquence majeure de l'expansion urbaine est la spéculation foncière. En effet, la forte domination de la rente immobilière par rapport à la rente

agricole, induit une anticipation de cette plus-value dans la fixation du prix sur le marché foncier, en fonction de la probabilité d'urbanisation. Les achats de terrains sont moins abordables pour les usagers du sol que sont les agriculteurs. De plus, l'accès à la location agricole est affecté par la rétention de l'usage dont font preuve les propriétaires dans le but de conserver leur liberté de décision.

Les leviers d'action publique afin de réguler le marché foncier et de résorber ses imperfections sont nombreux. Leur principal moyen d'action est indirect, et passe par la création de servitudes sur l'usage du sol. Au nom de l'intérêt général, les autorités publiques limitent l'usage qui peut être fait de l'espace ; même si le droit de propriété comme celui d'usage sont détenus dans la sphère privée. La planification urbaine consiste en l'application de ce principe par zonage géographique, en fixant les différents types d'usage sur le territoire : espaces naturels ou agricoles, infrastructures, et surtout localisation des futures zones à urbaniser.

La majorité des communes a ainsi pour obligation de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme sur leur territoire (loi de Solidarité et de Renouveau Urbain en 2000 [SRU], anciennement Plan d'Occupation des Sols [POS] de la Loi d'Orientation Foncière [LOF] de 1967). Au niveau supra-communal, le cadre de coopération intercommunale permet d'harmoniser les politiques (lois de décentralisation, 2000, 2005), notamment par l'établissement de documents de mise en cohérence des stratégies communales (SCoT)<sup>1</sup>. Ces outils établissent donc en théorie des limites spatiales entre les différents marchés fonciers (zone agricole, zone à bâtir, zone urbaine).

Le second moyen d'action est l'intervention directe sur le marché, par acquisition publique. Pour cela les collectivités disposent d'un droit que leur confère le principe d'utilité publique. Cette notion apparaît en France dans la Constitution, il s'agit de ce qui relève de l'intérêt général, selon les pouvoirs publics. Dans les cas où ce principe est acté, les collectivités peuvent exercer un droit de préemption ou d'expropriation notamment pour les projets urbains ou environnementaux. Elles peuvent se doter collectivement d'Etablissements Publics Fonciers (EPF) pour réaliser la maîtrise foncière temporaire que nécessite leur politique d'aménagement (loi d'orientation pour la ville, 1991). D'autres outils d'intervention directe sur le marché existent, ce sont les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER). Elles ont entre autres pour mission de mettre en œuvre une politique agricole cogérée entre le ministère de l'agriculture et la profession agricole. Dotées d'un droit de préemption, ces organisations régionales appliquent une politique de régulation des prix et d'orientation de la propriété des espaces à vocation agricole vers leurs usagers.

---

1. C'est la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) qui donne le cadre d'action des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) en 2000. Ils sont issus de la modification des anciens Schémas de Développement et d'Aménagement Urbain (SDAU) de 1967. Parallèlement, dans un objectif similaire de cohérence, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être construits à l'échelle intercommunale.

---

Face à l'émergence de la problématique de préservation des espaces agricoles, des leviers d'action supplémentaires ont progressivement été mis à disposition des collectivités locales et territoriales. Elles peuvent ainsi mandater les Safer dans le cadre de politiques de maîtrise foncière d'espaces agricoles. La loi d'orientation agricole (LOA 1999) et la loi de Développement des Territoires Ruraux (DTR, 2005) donnent respectivement aux communes et aux conseils généraux le moyen de préserver des espaces agricoles, par l'établissement de « zones agricoles protégées » (ZAP) d'une part ; et de périmètres de « protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » (PAEN) d'autre part<sup>2</sup> (DTR, 2005).

Les pouvoirs publics disposent donc de nombreux outils pour mener une démarche de préservation de la ressource foncière agricole face à l'urbanisation. La gouvernance foncière des espaces agricoles, c'est-à-dire les dynamiques effectives résultant de l'ensemble des stratégies individuelles et collectives à l'œuvre dans le cadre donné par le législateur et l'action publique décentralisée, est diversifiée. Mais malgré cette richesse instrumentale, le rythme annuel d'artificialisation des sols reste constant entre 2000 et 2010<sup>3</sup>. Entre 2006 et 2008, les sols artificialisés gagnent en moyenne 86 000 hectares par an, soit une progression annuelle de leur surface de 1,9%<sup>4</sup>.

### **Une réponse originale aux problématiques de préservation : les opérations de portage foncier**

La question de la propriété est régulièrement invoquée par les acteurs de l'action publique décentralisée comme un obstacle à la préservation de la ressource foncière agricole. En effet, au sein de la gouvernance foncière ces espaces supports d'une utilisation économique privée, sont la plupart du temps détenus dans la sphère privée ; ils sont gérés selon des motivations économiques individuelles. Par conséquent il est fréquent que cette gestion soit en contradiction avec ce que les acteurs publics locaux définissent comme relevant de l'intérêt général.

C'est donc par cette question de la propriété, cette fois non temporaire, que certains acteurs publics décentralisés se proposent dorénavant d'intervenir en France. En effet, ils sont fréquemment investis dans des initiatives collectives particulières dont on observe la récente multiplication. Ces « opérations de portage foncier » rassemblent différents types d'acteurs locaux (collectivités locales, organisations professionnelles agricoles, associations...), et visent à acquérir des terrains agricoles de manière non

---

2. Le second outil (PAEN) délivrant un droit de préemption.

3. Données issues des analyses opérées par les services statistiques Agreste sur la base Teruti-Lucas « redressée » (Masero *et al.*, 2014).

4. Entre 2008 et 2012, il semblerait que l'urbanisation annuelle diminue progressivement jusqu'à atteindre un taux de 1% entre 2010 et 2012. Cependant, ce chiffre observé sur deux ans nécessiterait d'être confirmé, car il apparaît au terme de 30 années d'un rythme annuel constant d'artificialisation du sol.

temporaire afin d'en préserver l'utilisation agricole. Bien que concernant une part infime des espaces agricoles, elles instaurent une gouvernance foncière particulière. En effet ce levier d'action, qui consiste en une acquisition désormais non temporaire, confère à leurs auteurs le rôle de propriétaires agricoles. Et c'est à travers ce rôle qu'ils se proposent d'intervenir sur la gestion de l'usage afin de protéger la pérennité de l'activité agricole.

De telles initiatives, qui constituent une appropriation collective d'espaces, sont de plus en plus fréquentes également dans le reste de l'Europe et en Amérique du Nord.

On observe ainsi de nombreux *Land trusts* dans les pays anglo-saxons, recouvrant une variété importante de configurations juridiques (Merenlender *et al.*, 2004). Par exemple, ils peuvent prendre le statut de *charitable trusts* ou de *Community land trusts* aux Etats-Unis et en Angleterre, ou celui de *fiducie d'utilité sociale*<sup>5</sup> au Canada (Brierley, 1995).

Le point commun de ces formes de propriété collective réside dans leur pérennité dans le temps, c'est-à-dire que le patrimoine collectif est constitué hors du régime classique de succession par filiation. Par ailleurs elles donnent droit à des avantages fiscaux. Dans la plupart des cas notamment anglais, les *Community land trusts* relèvent d'une démarche collective visant à mutualiser à long terme des moyens individuels pour accéder à la propriété (ex : logements collectifs). Leur particularité est que n'importe quel résident du territoire ou de la communauté peut acheter des parts du Trust (Swann, 1972).

Certains Land Trusts se fixent des objectifs qui relèvent d'un intérêt collectif plus large, tendant vers l'intérêt général. Ainsi, la gestion d'espaces agricoles et naturels est l'objet de certains d'entre eux. En effet, la notion de servitude n'étant pas compatible au droit des pays anglo-saxons<sup>6</sup>, la propriété est un des seuls moyens d'imposer des contraintes à l'usage privé afin qu'il respecte l'intérêt général, par exemple pour la gestion d'espaces d'intérêt environnemental (Galey, 2004). Or la faible incursion de la puissance publique dans la gestion de tels espaces motive la saisie de leurs problématiques par des collectifs se mobilisant à un niveau local. Développant des compétences en termes de gestion environnementale, ces Land Trusts, agissent également par le biais de « conservative easements », comparables à des conventions de gestion établies avec des propriétaires privés. L'effet de ces initiatives

---

5. Depuis 1994, la fiducie d'utilité sociale permet d'ouvrir aux associations à but non lucratif le statut de la fiducie. Le patrimoine collectif transmissible hors des règles successorales est alors géré avec une finalité relevant de l'intérêt général (Brierley, 1995).

6. Reposant sur la *Common law* et les cours d'*Equity*, la part du droit de propriété que le droit anglo-saxon accorde aux individus privés constitue l'exception, en regard d'une propriété nationale souveraine. Aussi, une fois ce droit de propriété (limité) accordé, la notion de servitude va à l'encontre de l'idée que les individus sont libres de gérer comme ils l'entendent les biens appropriés. A contrario le droit français (issu du droit romain), donne un droit de propriété pleine et entière aux individus, en le grevant de l'exception que constitue le « principe d'utilité publique ». Celui-ci est le plus souvent décrété par les autorités, qui interviennent alors sur l'*usus* (servitudes) ou sur l'*abusus* (préemption et expropriation).

---

collectives privées sur la préservation des ressources, et notamment le rôle que joue le type de levier d'action utilisé (acquisition ou agréments volontaires), fait débat (Cheever, 1996; Parker, 2004; Merenlender *et al.*, 2004; Newburn *et al.*, 2005; Morris, 2008; Brenner *et al.*, 2013).

En France, le mouvement « Terre de liens » représente l'adaptation de cette forme juridique<sup>7</sup>. Né en 2003, il combine un réseau associatif et différents outils juridiques et financiers. Son objet est de porter la propriété d'espaces agricoles à long terme, pour des projets d'agriculture alternative visant à préserver l'usage agricole et à faciliter l'accès à la terre pour les agriculteurs « hors cadre familial ». L'un de ses outils juridiques est la *fondation*, qui est la traduction française de la notion canadienne de *fiducie d'utilité sociale*<sup>8</sup>.

D'autres formes de propriété collective sont développées pour répondre à des problématiques spécifiquement agricoles. En France, le cadre juridique du Groupement Foncier Agricole a été créé dans les années 1970 pour développer la propriété collective, afin de faciliter l'accès au foncier pour les exploitations agricoles. Ce cadre a été parfois adapté dans une démarche se revendiquant davantage de l'intérêt général, notamment par l'association « Terres solidaires du Larzac ». Celle-ci y a en effet intégré une dimension citoyenne autour des relations ville-campagne, et trouve des financements par un appel à fonds privés.

La forme juridique de la coopérative a également été mise à contribution autour de projets d'agriculture citoyens dans des espaces périurbains comme en Italie avec le cas de la coopérative Agricoltura Nuova<sup>9</sup>. Dans d'autre pays, ce sont des coopératives agricoles de production et de commercialisation variées qui questionnent le rôle qu'elles pourraient jouer au niveau foncier dans un objectif collectif. Nous citerons en particulier le cas des coopératives viticoles en France (HCCA et Suchet, 2013), et des coopératives québécoises qui envisagent leur investissement foncier via le statut des fiducies<sup>10</sup>.

Les idées d'intérêt collectif et d'intérêt général constituent des notions fréquemment évoquées dans le cadre de ces mobilisations diverses autour de la propriété collective. Pourtant celles-ci sont réalisées par des acteurs privés. Elles ont des finalités variées : l'accès collectif à une ressource locale,

---

7. Il existe en France d'autres associations, de taille plus modeste, réalisant une acquisition foncière de terrains agricoles à long terme, pour des finalités variées. Citons par exemple l'association « Terres de Lac » autour du Lac d'Annecy, visant à préserver de l'urbanisation des espaces pastoraux à fort intérêt paysager.

8. La législation française définit la fondation comme « l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif ».

9. Cette coopérative agricole exploite environ 200ha dans les environs de la ville de Rome (Fratelli, 2011).

10. Réflexions introduites par le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité, l'association Équiterre et l'Institut de recherche et d'éducation pour les coopératives et les mutuelles de l'Université de Sherbrooke à partir des années 2000 (Levesque *et al.*, 2003; Béland et Robichaud, 2012).



la préservation d'espaces naturels en tant que patrimoine à l'échelle de la société, la mise à disposition de la ressource foncière aux activités agricoles productives, la diffusion d'un modèle agricole alternatif et citoyen... Par conséquent, le gradient entre ces deux notions, déterminant la portée sociétale de leur réalisation, est inconnu et variable pour chacune de ces initiatives.

De ce point de vue, les « opérations de portage foncier » observées en France constituent une propriété collective relativement originale, au niveau de leur forme et de leur fond. D'un côté, les « opérations de portage foncier » émergent souvent en réponse à la menace que constitue l'urbanisation pour la ressource foncière agricole. L'association, dans le regard porté sur les terrains agricoles considérés, de la dimension productive de l'espace et de sa préservation en tant que bien naturel, se fait ici en réponse à une menace exogène potentiellement fédératrice.

D'un autre côté, elles comptent souvent parmi leurs différents acteurs initiateurs<sup>11</sup>, les collectivités locales. Or menant l'action publique, elles sont légitimes dans la définition des contours de l'intérêt général, même si c'est à une échelle décentralisée. Elles réalisent ainsi une nouvelle forme d'appropriation publique de l'espace. Il ne s'agit pas de l'acquisition temporaire déployée dans le cadre de politiques d'aménagement urbain (portage de foncier urbain, réserves foncières...). Et les terrains ainsi acquis à long terme relèvent du droit privé, et non des statuts de la propriété publique. Par exemple, ils n'entrent pas dans le Domaine de l'Etat, imprescriptible et inaliénable, qui concerne des enjeux publics globaux tels que la gestion des risques ou la protection du patrimoine naturel (ex : acquisition de 390 000 ha de 1860 à 1914 pour la « Restauration des Terrains Montagnards » ; création des Parcs Nationaux et du Conservatoire du littoral).

Nous observons que la problématique de préservation des espaces agricoles se renouvelle, avec l'émergence des opérations de portage foncier. En effet elles représentent un changement majeur dans l'appréhension du problème, en remettant au centre de la réflexion la place qu'y tient la propriété. Le cas de la France semble de ce point de vue relativement spécifique, du fait d'un fréquent investissement dans ces initiatives des acteurs publics décentralisés. D'une part cela repose la question du caractère public de la propriété, qui était auparavant envisagée de manière très centralisée. D'autre part les acteurs publics locaux se trouvent associés à des acteurs collectifs privés (profession agricole, associations) et dans des configurations de projets variés. Aussi l'objectif de cette thèse est d'apporter des éléments d'analyse au sujet de l'interrogation suivante : dans quelles modalités ces opérations de portage foncier réinterrogent-elles la gouvernance foncière visant à protéger les espaces agricoles périurbains ?

---

11. Avec les acteurs privés que sont les associations environnementales ou les organisations professionnelles agricoles.

---

## Etat des connaissances sur la question foncière et la gestion des espaces agricoles

L'intérêt manifesté aujourd'hui par l'action locale et/ou collective pour la maîtrise de la propriété foncière agricole, n'a encore fait l'objet que de peu de travaux. La connaissance du problème foncier que délivre la littérature scientifique provient d'analyses réalisées dans le cadre de disciplines variées, s'intéressant aux différents aspects du problème.

Pour les premiers économistes, la question foncière était centrale. Dans son ouvrage *La rente foncière*, J.-L. Guigou montre la place importante qu'elle a prise dans l'épistémologie de la science économique du 18<sup>ème</sup> au 20<sup>ème</sup> siècle (Guigou, 1982).

En effet, les physiocrates, les économistes classiques, puis K. Marx et D. Ricardo, en passant par J.H. Von Thünen, A. Marshall, V. Pareto et L. Walras se sont penchés sur les problèmes de définition des revenus et de répartition des richesses, de différenciation spatiale de la rente, et par ce biais sur la propriété privée. Dans la seconde partie du 20<sup>ème</sup> siècle la question foncière connaît un regain d'intérêt avec les théories de la propriété, développant ainsi l'économie du droit (Coase, 1960; Demsetz, 1967; Alchian et Demsetz, 1973). Elles nourriront l'économie néo-institutionnelle, qui propose des amendements importants à la théorisation néo-classique pour l'étude du comportement des agents économiques dans un marché imparfait (asymétrie d'information, coûts de transaction...). Dès lors, les travaux en économie traitant de la question foncière adoptent majoritairement la posture de l'individualisme méthodologique, se proposant d'expliquer la réalité observée en modélisant les comportements individuels. Ces travaux donnent notamment lieu dans l'étude spécifiquement dédiée aux pays en voie de développement, à des analyses montrant l'importance de la stabilité de droits de propriété pour l'activité économique agricole (Binswanger *et al.*, 1995; Deininger et Feder, 2001).

Ainsi, les premiers théoriciens de l'économie ont abordé la question foncière en tant que question d'économie politique essentielle à la théorie de l'équilibre général. Mais les développements théoriques ultérieurs ont traité cette question comme une problématique secondaire et non centrale aux phénomènes économiques<sup>12</sup>.

Interrogeant l'organisation des activités et des populations dans l'espace, la question foncière a été investie avec d'autres disciplines scientifiques au sein des sciences régionales<sup>13</sup>. Ainsi, des travaux en économie spatiale s'attachent à expliquer les modalités de l'influence urbaine sur les marchés fonciers agricoles, notamment par le phénomène de spéculation foncière (Capozza et Helsley, 1989; Plantinga

---

12. Des travaux dits néo-marxistes et néo-ricardiens, relativement marginaux, ont cependant replacé la question foncière au centre de l'analyse dans les années 1980 (Guigou, 1982).

13. Auxquelles la discipline économique abonde également.

*et al.*, 2002; Cavailhès et Wavresky, 2003; Livanis *et al.*, 2006; Geniaux et Napoléone, 2005; Levesque *et al.*, 2011).

D'autres travaux de différents points de vue disciplinaires s'intéressent aux impacts des phénomènes d'expansion et de spéculation urbaine sur l'activité économique agricole (Primdahl, 1999; Jarrige *et al.*, 2003; Duvernoy *et al.*, 2005; Levesque *et al.*, 2011; Jouve et Vianey, 2012; Léger et Alavoine-Mornas, 2013). Ils s'appuient notamment sur des travaux plus anciens issus d'agro-économistes, ayant eu pour préoccupation le développement agricole dans des temps de changements politiques importants. Il s'agit d'analyses du lien entre activité agricole et parcellaire de l'exploitation (Deffontaines, 1990; Capitaine et Benoît, 2001), des pratiques foncières du monde agricole, par exemple sur la transmission de l'activité agricole, avec ses dimensions familiale et patrimoniale (Champagne, 1979; Barthez *et al.*, 1988; Bessière, 2004), du lien à la gestion du capital d'entreprise (Barthélemy, 1982; Barthélémy, 2000), de la place relative de la propriété et du fermage dans l'exploitation (Brun, 1968; Madec, 1969; Brun, 1979).

Ces travaux notamment ont alimenté une série d'analyses des politiques foncières françaises au cours de leur évolution (Coulomb, 1973; Barthélemy, 1982; Coulomb, 1999; Boiron, 2011; Courleux, 2011).

Rejoignant les questions d'aménagement urbain et de développement agricole avec l'étude de l'action publique dorénavant décentralisée, des auteurs ont analysé la planification urbaine (Lecat, 2006), et en particulier l'incidence de ces politiques locales sur les espaces agricoles (Bryant, 1997; Bryant, 2006; Jarrige *et al.*, 2006; Bertrand *et al.*, 2006; Martin *et al.*, 2006; Bertrand, 2013), les jeux fonciers ayant lieu dans les territoires entre les différents acteurs en présence (Gueringer, 2000) et l'action de la Safer dans ce contexte (Sencébé, 2012)<sup>14</sup>. Aux Etats-Unis, les Land Trusts ont fait l'objet de travaux de recherches visant notamment à comparer leur effet à celui des « conservative easements » (Cheever, 1996; Parker, 2004; Merenlender *et al.*, 2004; Newburn *et al.*, 2005; Morris, 2008; Brenner *et al.*, 2013).

A notre connaissance, il n'existe donc pas de travaux scientifiques qui centrent véritablement l'analyse de la gouvernance foncière des espaces agricoles sur les opérations de portage foncier en France, et sur le réinvestissement de l'acteur public dans une propriété à long terme, cette fois-ci à un niveau décentralisé. Nous nous proposons, dans le cadre de cette démarche de thèse, d'apporter des éléments de connaissance dans cette direction.

### **Une démarche scientifique et épistémologique, des questions de recherche**

Le point de vue adopté par la plupart des travaux scientifiques sur la question foncière se situe à trois niveaux. Certains adoptent un point de vue macro, et proposent une analyse des politiques à visée générale. D'autres appréhendent, à l'échelle méso, l'appropriation de ces cadres d'action par les acteurs

---

14. Enfin, des travaux visent actuellement à faire état des phénomènes d'accaparement des terres qui ont lieu dans le monde et notamment dans certains pays en développement (Deininger et Feder, 2001; Von Braun et Meinzen-Dick, 2009; Merlet, 2009).

---

locaux et leur mise en œuvre. Enfin, certains adoptent un point de vue micro en s'intéressant à la réalité économique des unités productives agricoles.

Malgré l'impossibilité de traiter l'ensemble des questions posées à ces trois niveaux d'analyse, le caractère multi-échelle de la gouvernance foncière des espaces agricoles entre activité privée, action collective et action publique, nécessite l'éclairage de chacun.

Aussi dans le cadre de cette recherche doctorale, nous nous proposons d'apporter trois éclairages différents à ces opérations de portage foncier, aux niveaux méso, micro et macro décrits ci-dessus. Nous souhaitons étudier ces initiatives depuis le point de vue de l'activité agricole proprement dite, jusqu'au cadre donné à cette action publique au niveau national en passant par la prise en compte des enjeux locaux au sein de l'action publique décentralisée.

Nous considérons en effet que l'explication des phénomènes économiques réside également dans les influences réciproques qui existent entre les individus, les groupes et les sociétés, et ce de manière non négligeable. D'autre part, cette démarche répond à notre préoccupation de ne pas omettre dans l'analyse de ces modes d'organisation, leurs répercussions sur le terrain.

Ainsi cette thèse propose de traiter via des articles, trois questions de recherche se situant à trois niveaux. Au niveau méso-économique qui est celui des coordinations entre acteurs, nous analysons **1) comment se construisent ces actions, qui sont menées en commun par des organisations relativement différentes, et qui s'appuient sur une acquisition foncière.**

Au niveau micro-économique qui est celui des transactions foncières, nous interrogeons **2) l'effet des opérations de portage foncier sur l'accès à l'usage de la terre des agriculteurs qui en bénéficient.**

Au niveau macro-économique qui est celui des institutions, nous proposons **3) une réflexion sur les changements introduits par les opérations de portage foncier du point de vue de l'évolution du rapport entre usage et propriété des sols.**

Notre recherche emprunte le courant pluriel de l'Économie institutionnelle. D'une part, les différents développements théoriques qu'il a engendrés peuvent être mis en parallèle pour mener à bien l'analyse à ces différents niveaux (des individus, des collectifs, et des sociétés). D'autre part, le cadre d'analyse global qu'il offre considère comme essentiels les effets d'influence et de rétroaction existant entre eux, et permet leur prise en compte. Même si l'économie institutionnelle a donné lieu depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle à de nombreux courants de recherche, ils se rejoignent sur quelques principes fondateurs.

Ainsi, la posture épistémologique adoptée par les travaux s'inscrivant dans le courant de l'Economie institutionnelle est d'une part compréhensive<sup>15</sup> : l'objectif des sciences est d'expliquer la réalité sans en nier la complexité. D'autre part, elle est pragmatique<sup>16</sup> : la possibilité de répercussions sur le réel d'une idée ou d'une théorie est un critère pour établir sa vérité.

Par ailleurs, l'institutionnalisme considère que l'opposition entre holisme et individualisme méthodologique est réducteur, aucune de ces deux approches n'étant satisfaisante sans la seconde. Plusieurs terminologies ont été proposées, parlant « d'institutionnalisme méthodologique » (Bazzoli, 2000; Kirat et Bazzoli, 2003; Bazzoli et Dutraive, 2006), « d'hol-individualisme » (Boyer, 2004), de processus circulaire (Defalvard, 1992). Elles rejoignent le principe de « double causalité » considéré par Veblen (Veblen, 1914), qui considère qu'entre les comportements individuels et les institutions, il existe un mouvement constant d'appropriation des normes et des règles (coutume et *going concern* : Veblen (Veblen, 1909) et Commons (Commons, 1924)) et d'agrégation des aspirations sociales issues des interprétations individuelles.

Par conséquent, l'approche institutionnaliste considère que l'analyse scientifique et théorique doit être « en permanence située dans un contexte historique et institutionnel donné ». Car « aucun des deux pôles ne peut constituer un point de départ logique à l'analyse » (Hedoin, 2009, p.32). L'économie institutionnelle conçoit donc une forme de complémentarité dans l'appréhension de la réalité entre des analyses menées aux différents niveaux micro, meso et macro.

Au niveau micro, l'analyse des comportements des individus est menée en intégrant les hypothèses comportementales de rationalité limitée (Favereau, 1989) et interprétative (Livet et Thévenot, 1994). La fonction d'utilité des agents économiques est plus large que la simple maximisation du profit (Postel, 1998; Bessy et Favereau, 2003; Boyer, 2006), elle peut comporter des objectifs liés aux valeurs morales ou à l'éthique.

Du point de vue méso et macro, les institutions sont abordées à partir de l'analyse des normes et des règles, ou des coutumes. Par exemple, le concept de convention a été développé et a donné son nom à un courant économique (Dupuy, 1989; Eymard-Duvernay, 1989; Favereau, 1989; Thévenot, 1989). Il permet, au niveau meso, de décrire les coordinations entre individus et des organisations qui ont lieu dans le cadre de règles informelles construites instantanément. Du point de vue macro enfin, l'analyse des institutions est chronologique, car ce sont leurs évolutions qui permettent de les situer et de les définir.

---

15. Le travail de J.R. Commons (Commons, 1934) montre clairement l'influence de l'approche compréhensive de Weber (Hedoin, 2009) et donc de sa conception entre autres inductive de la recherche opérée dans le cadre de l'individualisme méthodologique.

16. L'un des deux fondateurs de l'institutionnalisme américain, John R. Commons, affiche s'inscrire derrière le pragmatisme notamment théorisé par les philosophes Thomas Peirce et John Dewey (Commons, 1934), qui donnent toute leur place à la conception que l'on se fait d'un objet et de ses conséquences dans sa définition scientifique (Hedoin, 2009)

---

Adoptant ces différentes postures scientifiques proposées par l'économie institutionnelle, trois chapitres par ailleurs articles indépendants, composent ce mémoire de thèse.

### **Trois articles scientifiques comme chapitres de la thèse**

#### 1. Les opérations de portage foncier au prisme de l'économie des conventions

L'objectif du premier article qui compose cette thèse est d'analyser le processus de coordination qui permet à des organisations relativement différentes de mener en commun ces opérations de portage foncier. En effet, si la menace pesant sur les espaces agricoles périurbains est unanimement reconnue, les acteurs mobilisés dans ces actions (collectivités, profession agricole, associations) ne partagent pas, d'ordinaire, l'ensemble de leurs objectifs. Or les opérations de portage foncier aboutissent à des acquisitions de terres agricoles. L'acquisition est un levier d'action qui n'est habituellement pas mobilisé dans le cadre de l'action publique locale concertée, à l'exception d'une utilisation temporaire. On parle alors de « maîtrise foncière », qui légitime une acquisition momentanée par rapport à un objectif de gestion axé sur l'usage qui en est fait (et donc les produits et services et la rentabilité que cet usage produit). Dans le domaine urbain, les Établissements Publics Fonciers constituent pour cela un outil comparable à la SAFER. La spécificité des actions étudiées ici réside donc dans le fait que l'acquisition est envisagée à long terme, au-delà de la seule carrière de l'exploitant en place. Elle est réalisée dans l'objectif de préserver l'usage agricole. Il s'agit donc d'une propriété dédiée à l'usage agricole, mais détenue et gérée par un collectif ou une institution tierce.

Dans le cadre de ces opérations s'inscrivent des collectivités locales, et/ou des organisations professionnelles, et/ou la SAFER et/ou des associations soit portant une action citoyenne (ex : « Terre de liens »), soit dotées d'un agrément environnemental et en charge de la gestion d'espaces naturels. Peu de ces organisations sont en charge de manière explicite de missions légitimant la possession de terres agricoles. Aussi, notre hypothèse est que ces actions se réalisent à l'issue de coordinations dont émerge un accord légitimant l'acquisition du collectif. **Dans ce chapitre, nous nous interrogeons sur l'origine de cet accord, et si ces initiatives révèlent et sont conditionnées par l'existence d'une vision commune des finalités de l'opération de portage foncier.** Afin d'analyser les référentiels d'action respectifs des acteurs en présence et la vision qu'ils ont de l'opération de portage foncier réalisée, nous proposons une analyse en termes de conventions. Développée par le courant économique du même nom (Favereau, 1989; Boltanski et Thévenot, 1991), elle conçoit « la convention comme le résultat d'un accord qui délimite le champ de la coordination par la création d'un objet commun » (Defalvard, 1992). Notre analyse s'appuie sur la connaissance existante concernant la convention environnementale (Godard, 1993), les

conventions professionnelles agricoles (Beuret, 1998), les mondes agricoles (Hervieu *et al.*, 2009) et la convention de patrimoine (Barrère *et al.*, 2005; Barthélémy, 2005).

L'analyse empirique repose sur une enquête qualitative menée auprès des acteurs investis dans divers cas d'étude. Ces entretiens semi-directifs visent à recueillir leur récit des coordinations, et leur discours sur les débats actuels autour des questions de foncier et d'agriculture. L'analyse vise ensuite à déterminer les objets des opérations de portage foncier et leur qualification conventionnelle d'une part, et la géométrie de l'accord éventuellement obtenu, entre ces différents objets et type d'accord (consensus, compromis, etc.) d'autre part.

## 2. Les opérations de portage foncier facilitent-elles l'accès des agriculteurs à la terre ?

La majorité des terres agricoles en France sont exploitées par des agriculteurs qui en sont propriétaires, ou qui les louent auprès d'un tiers privé. Mais les opérations de portage foncier semblent induire un autre statut, même si elles sont également basées sur le fermage. En effet, ces opérations émergent plus particulièrement dans les espaces dits périurbains, où l'agriculture est en concurrence avec d'autres usages. L'anticipation d'une probable urbanisation produit dans ces territoires des phénomènes de spéculation qui accroissent considérablement les prix. En effet, la rente immobilière est actuellement largement supérieure à la rente agricole. Par conséquent, l'accès à la terre par les agriculteurs est rendu difficile.

Préserver un usage agricole menacé par ces phénomènes est une des raisons pour lesquelles les opérations de portage foncier émergent. Il s'agit de faciliter l'accès des agriculteurs à la terre par le biais d'une location sécurisée. **Dans ce chapitre, nous visons à vérifier si les opérations de portage foncier facilitent l'accès à la terre pour les agriculteurs concernés.** D'un point de vue économique, une manière de quantifier cette facilité est d'évaluer les coûts que doivent supporter les agriculteurs dans le cadre de cette transaction d'accès à l'usage de la terre. Aussi nous pouvons considérer que les opérations de portage foncier remplissent leurs objectifs si les coûts supportés par les usagers concernés sont réduits. Il existe deux situations possibles de référence pour établir cet effet de réduction : la location classique auprès d'un tiers privé, et le statut de propriétaire en passant par l'achat direct. Notre article vise à vérifier si les coûts supportés par les agriculteurs dans la situation de locataire auprès d'une opération de portage foncier, au-delà de la question de la valeur d'achat elle-même, sont bien inférieurs à ceux supportés dans ces deux situations de référence. Aussi, nous tenons compte des coûts directs mais aussi des coûts indirects, décrits au sein de l'économie des institutions (coûts de transaction (Coase, 1937), et analysés dans les travaux sur les droits de propriété dans les pays en développement (coûts d'opportunité

---

(Binswanger *et al.*, 1995). Pour cela, nous établissons une grille d'analyse des différentes composantes de ces trois types de coûts. En premier lieu, nous nous appuyons sur les méthodes d'évaluation des coûts privés proposées dans le cadre de travaux sur les coûts supportés par les agriculteurs dans le cadre de mesures agri-environnementales (Falconer, 2000; Coggan *et al.*, 2010). Par ailleurs, nous nous référons à la littérature sur la caractérisation des transactions foncières dans le cadre juridique français (Courleux, 2011; Melot, 2014).

L'analyse empirique repose sur une enquête réalisée auprès d'agriculteurs. L'échantillon se compose d'agriculteurs concernés par une opération de portage foncier, et d'agriculteurs témoins ayant réalisé des transactions d'achat direct ou de location classique, sélectionnés dans les mêmes territoires par appariement avec les premiers, en veillant à ce qu'ils présentent les mêmes caractéristiques d'exploitation. Une évaluation des coûts directs, des coûts de transaction et des coûts d'opportunité qu'ils supportent est effectuée. Ils sont ensuite comparés à l'aide de régressions linéaires entre les trois situations de location auprès d'un porteur, de location classique et d'achat direct, en contrôlant l'effet d'autres variables explicatives (caractéristiques de l'exploitant, de l'exploitation et du territoire).

### 3. Les opérations de portage foncier : vers un changement de formule institutionnelle du rapport usage-propriété ?

Les « opérations de portage foncier » ont pour objectif de maîtriser la propriété de la terre afin d'en préserver l'usage agricole, en la mettant à disposition d'un agriculteur. Malgré leur relative rareté, ces actions semblent instaurer une forme de relation singulière entre le propriétaire et l'utilisateur, s'approchant d'une forme collective de propriété maîtrisant un usage privé au nom de l'intérêt général. Or le mode d'appropriation du sol constitue un fondement essentiel de l'organisation des sociétés dans leur rapport à l'espace. Dans les sociétés occidentales, le rapport entre propriété et usage est au centre du mode d'organisation des relations entre individus, et entre l'individu et le collectif.

Le rapport propriété-usage s'inscrit dans un cadre pérenne de règles formelles et informelles, que sont les différentes institutions de propriété (Veblen, 1898; Ely, 1914; Commons, 1934). Leur évolution, constituant l'un des piliers de l'organisation sociale, se mesure à l'échelle de l'histoire. **L'objectif de cet article est de déterminer si du point de vue des institutions, les opérations de portage foncier révèlent les prémisses d'une nouvelle configuration du rapport entre propriété et usage.** Vérifier la réalité de la singularité du rapport usage-propriété qu'élaborent les opérations de portage foncier, requiert une mise en perspective historique. Cette analyse nous semble trouver un cadre théorique particulièrement adapté avec l'institutionnalisme historique. Nous utilisons le concept de *formule institutionnelle* que propose



J.R. Commons (1934) pour analyser le rapport propriété-usage. Il nous permet d'identifier les différentes configurations qui se sont succédé au cours de l'histoire, sur des séquences temporelles déterminées.

Notre démarche empirique repose sur une revue de la littérature et du droit. L'analyse comporte deux phases. La première consiste en une analyse de l'évolution du rapport entre propriétaires et usagers privés du sol. Elle nécessite une représentation du compromis social portant sur les questions qui y sont liées, et d'appréhender le cadre donné par l'action publique. La seconde est une interprétation de cette évolution par les différentes configurations de la *formule institutionnelle* que constitue le rapport propriété-usage. Les séquences temporelles où on observe la stabilisation de chaque configuration, ainsi que les ruptures qui marquent le passage de l'une à l'autre, sont identifiées. Cette analyse nous permet enfin de mettre en perspective les éléments actuels liés aux opérations de portage foncier.

### **Présentation des terrains étudiés**

Les investigations empiriques nécessaires à la réalisation de ce travail de thèse ont été principalement conduites en France dans les régions Auvergne et Rhône-Alpes. Elles ont pu être réalisées sur la base d'un recensement préalable de toutes les opérations réalisées ou en projet dans ces territoires. Ce recensement a été effectué dans les premiers mois de l'année 2012. Treize opérations de portage foncier ont ainsi été comptabilisées dans un effort d'exhaustivité dont la réalité n'a pu être vérifiée. Plusieurs constats émergent à partir de ce recensement qui depuis a pu évoluer, et ils nous ont permis d'affiner les trois questions de recherche ainsi que les méthodes empiriques associées.

Tout d'abord, la localisation géographique des cas recensés fournit plusieurs enseignements (figure n°1).

La quasi-totalité des opérations de portage foncier repérées ont lieu dans des espaces dits périurbains ou urbains. Plus particulièrement, la majorité des cas recensés se situent dans des aires urbaines de plus de 400 000 habitants (Clermont-Ferrand, Lyon, Grenoble).

Par ailleurs, les opérations de portage recensées présentent une diversité importante à plusieurs niveaux (figure n°2).

Au niveau des acteurs en présence nous constatons que les collectivités locales et/ou territoriales sont systématiquement mobilisées dans la démarche. Cependant, elles n'en sont pas nécessairement les initiatrices. Dans la majorité des cas, plusieurs échelons territoriaux sont représentés parmi les communes, les établissements de coopération intercommunale (Communautés de communes ou d'agglomération), les conseils généraux et les conseils régionaux.

Les organisations professionnelles agricoles (Chambre d'agriculture, organismes techniques et syndicaux,

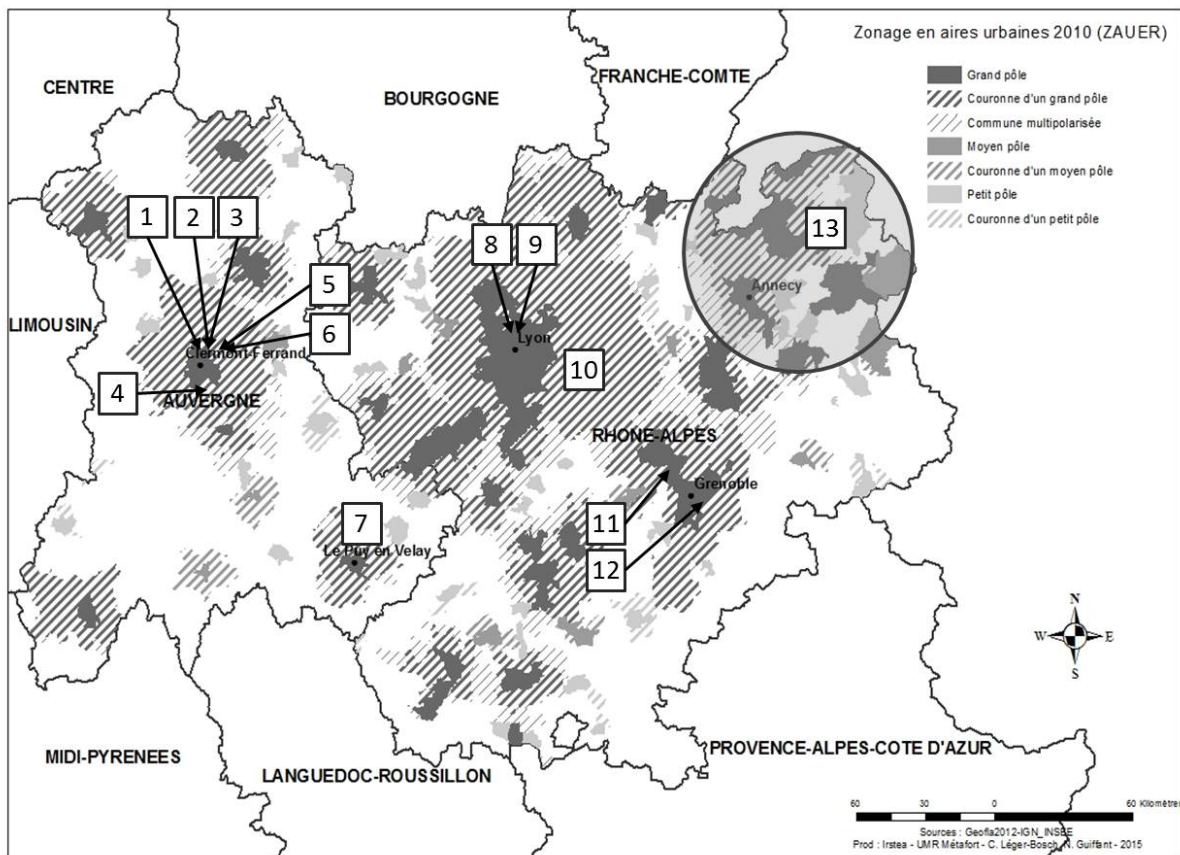


FIGURE 1 - Aires urbaines et localisation des treize opérations de portage foncier recensées

Département	Agglomération	Types d'acteurs présents								Achat	Surface (ha)	Activité agricole réalisée sur les terres portées	Agriculteurs		
		Collectivités et assimilés				Organisations agricoles							Org. associatives et/ou environnementales		Installation/ confortation
		Commune	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Conseil Général	Conseil régional	Etablissement Public Foncier	Safer	Chambre d'agriculture	Autres organisations	« Terres de liens »	Conservatoire	Syndicat mixte de gestion			
1	Puy-de-Dôme	Riom	x										-	-	-
2	Puy-de-Dôme	Riom	x				x						Oui	I/C	2
3	Puy-de-Dôme	Riom	x	x			x			x			Oui	C	2
4	Puy-de-Dôme	Clermont-Ferrand	x								x		Oui	I	1
5	Puy-de-Dôme	?	x				x						Echec	I	4
6	Puy-de-Dôme	Clermont-Ferrand	x							x			-	I	-
7	Haute-Loire	Le Puy-en-Velay					x						Oui	C	1
8	Rhône	Lyon	x									x	Non	I	3
9	Rhône	Lyon	x									x	Oui	I	4
10	Isère	Portes de l'Isère	x				x						Oui	I	2
11	Isère	Voiron	x				x						Oui	I/C	10
12	Isère	Grenoble	x										Oui	I	1
13	Haute-Savoie	-	x				x						Oui	I/C	15

TABLE 1 – Caractéristiques principales des opérations de portage foncier recensées

---

Safer) sont présentes dans moins de la moitié des cas. Ce sont les Safer qui sont le plus souvent présentes. Celles-ci ont des missions multiples, elles peuvent notamment être mandatées par les collectivités dans le cadre de plans de gestion foncière. Aussi, la forte présence des Safer ne peut pas être véritablement interprétée comme une représentation de la profession agricole en tant que telle dans les opérations de portage foncier.

Enfin, les cas recensés montrent que d'autres types d'organisations s'investissent dans les opérations de portage foncier. Nous constatons la présence dans plusieurs d'entre elles de l'association « Terres de Liens », qui propose la mobilisation de fonds privés pour acquérir des terrains agricoles et permettre l'installation d'agriculteurs.

Deux autres types d'organismes aux statuts différents mais se rejoignant par leur mission de gestion d'espaces naturels sont également présents dans certains cas (Syndicat Mixte en charge de la gestion d'un espace, Conservatoire d'espaces naturels). Les acteurs investis dans les opérations de portage foncier sont donc relativement hétérogènes au niveau de leurs missions, de leurs statuts et de leurs légitimités à mener des actions de maîtrise foncière ou concernant les questions agricoles.

La portée des opérations de portage foncier est variable, en termes de surface agricole (allant de moins d'1ha à plus de 80 ha) comme pour le nombre d'agriculteurs concernés (de 1 à 15). De plus, leur réalisation concrète passe par des productions agricoles variées (maraîchage, viticulture, grandes cultures, élevage, etc.). Dans certains cas, le projet comprend une labellisation en agriculture biologique des productions, et/ou une commercialisation en circuits courts.

Le recensement conduit nous permet également de constater que certaines opérations de portage foncier n'aboutissent pas. Outre l'existence d'opérations encore en construction, nous avons identifié une action qui n'a pu aboutir, pour des raisons techniques mais également politiques. En outre, si la plupart des cas passent par l'acquisition nouvelle de terrains agricoles, d'autres mettent à contribution des terrains qui sont déjà en possession de l'un des acteurs (ex : réserve foncière d'une collectivité locale).

Les investigations réalisées sont en particulier mises à contribution et présentées dans les analyses produites par les chapitres 1 et 2 de cette thèse. L'étude de cas sur laquelle repose le chapitre 1 concerne six opérations de portage foncier sélectionnées pour leur diversité et leur aboutissement à partir du recensement réalisé. Cinquante-deux entretiens semi-directifs d'une heure et demie en moyenne ont été effectués avec un ou plusieurs représentant(s) de chaque acteur investi. Le matériau de recherche est constitué de la retranscription de ces entretiens.

L'enquête sur laquelle s'appuie l'analyse produite par le chapitre 2, a été administrée auprès des agriculteurs qui dans les cas recensés bénéficient des terres portées. En réalité, lors de l'administration des

questionnaires seulement six cas parmi eux avaient abouti à l'allocation de terres à des agriculteurs. Par conséquent l'enquête réalisée ne concerne que six opérations de portage foncier, et un échantillon témoin d'agriculteurs dans les territoires environnants<sup>17</sup>. Soixante-dix-sept transactions foncières ont ainsi été étudiées, par enquête auprès de cinquante-deux agriculteurs.

---

17. Pour mémoire, ces six opérations diffèrent en partie de celles analysées dans le cadre du premier chapitre de la thèse.

# **ANALYSE DES OPÉRATIONS DE PORTAGE FONCIER**

## **AU PRISME DES CONVENTIONS**

---

Dans un contexte où les enjeux que représentent les espaces agricoles sont de plus en plus reconnus du point de vue de l'aménagement du territoire (Grenelles I-II, SDEC, 1999 ; SRU, 2000 ; DTR, 2005 : LMA 2010 ; projet de Loi d'avenir 2014), on observe une multiplication d'opérations de « portage foncier » à long terme. Ces initiatives, issues d'acteurs publics et/ou collectifs (collectivités locales, organisations professionnelles agricoles, associations...) se constituent notamment dans le contexte périurbain où l'artificialisation du sol progresse malgré les nombreuses politiques publiques à l'œuvre (planification urbaine, régulation et intervention sur le marché foncier). Elles visent à détenir la propriété des terrains sans jamais la « rétrocéder », et à les mettre à disposition d'un usager agricole privé, de manière à en maîtriser l'usage agricole au-delà de la carrière de l'exploitant en place.

Les différents types d'acteurs qui s'investissent dans les opérations de portage foncier ne partagent habituellement pas l'ensemble de leurs objectifs. Ils ont une conception de la gouvernance foncière de l'agriculture périurbaine souvent diversifiée (Bertrand, 2013). Pourtant la réalisation de ces actions de portage - se traduisant par une transaction foncière - est inféodée à l'établissement d'un accord entre les parties prenantes sur l'objet de l'action. Les coordinations qui ont lieu entre les acteurs en présence n'ont donc pas uniquement lieu sur le marché foncier mais également dans le cadre d'autres coordinations. Du point de vue de l'économie des institutions, celles-ci ont lieu entre des acteurs aux niveaux de légitimité variés, et dans un cadre où certaines règles formelles ou informelles s'exercent.

L'accord entre les parties prenantes est donc établi au cours d'échanges où s'expriment leurs cadres d'action respectifs. Dans un contexte où la profession agricole est appelée à tenir compte des aspirations sociétales exprimées concernant l'agriculture (Hervieu *et al.*, 2009), et où les acteurs publics et collectifs sont interpellés dans leur nouveau rôle de propriétaire, les modalités d'accord sur lesquelles reposent les opérations de portage foncier interrogent. Dans cet article nous nous interrogeons sur le fait que la réalisation de ces actions soit conditionnée par la construction d'une vision commune concernant l'allocation de la ressource foncière agricole. Ainsi, nous cherchons à établir si les cadres

d'actions respectifs des parties prenantes se recoupent nécessairement pour aboutir aux opérations de portage foncier.

Dans cet objectif nous nous appuyons sur une étude des coordinations entre acteurs et de ce qui fait sens pour chacun d'eux au cours de ces actions. Le cadre théorique adopté est celui des conventions (Favereau, 1989; Boltanski et Thévenot, 1991). La méthodologie repose sur le concept d'acteur-réseau (Callon et Latour, 1981) pour l'étude des positionnements en tant que tel. La recherche consiste en une analyse empirique basée sur une étude de cas dans deux régions françaises, Rhône-Alpes et Auvergne.

Dans une première section on montrera l'intérêt du cadre conventionnel pour l'analyse des coordinations que représentent les « opérations de portage foncier ». Une seconde section présente la stratégie empirique adoptée dans le cadre de cette recherche : l'adaptation du cadre théorique, la diversité et la réalité de l'objet d'étude, et l'étude de cas réalisée en Rhône-Alpes et en Auvergne. La présentation des résultats de la recherche fait l'objet d'une troisième section. Nous les discutons dans une quatrième section, en tenant compte des limites de l'exercice mais aussi des apports de cette recherche.

## **1.1 Action publique, espaces agricoles périurbains et conventions**

L'économie des conventions nous semble offrir un cadre théorique adapté à cette recherche. En premier lieu il permet l'analyse des coordinations entre agents économiques sur lesquelles reposent les opérations de portage foncier. Même si ces dernières se traduisent finalement par des transactions économiques (acquisition foncière, contrat de location), les coordinations auxquelles nous nous intéressons sont particulières car elles n'ont pas lieu sur le marché. Parfois même, elles empruntent les leviers de l'action publique ou de l'action citoyenne volontaire.

L'économie des conventions donne à ces coordinations « hors marché » une place centrale dans son appréhension du phénomène économique (Chaserant et Thévenon, 2001). Ces opérations de portage foncier reposent sur des comportements économiques s'inscrivant dans la poursuite d'objectifs relevant de l'intérêt général ou de principes éthiques, et selon l'économie des conventions, les individus agissent également en visant d'autres objectifs que la maximisation du profit (Postel, 1998; Bessy et Favereau, 2003; Boyer, 2006). Enfin, les opérations de portage foncier mobilisent des acteurs aux utilités et aux légitimités variées. D'après l'économie des conventions les individus sont dotés d'une rationalité limitée (Favereau, 1989) et interprétative (Livet et Thévenot, 1994), ils agissent en fonction de règles formelles et informelles, dans un contexte d'asymétrie d'information. Ces hypothèses permettent en conséquence la prise en compte d'éléments tels que le pouvoir et la légitimité.

En second lieu l'économie des conventions offre un cadre d'analyse des référentiels d'action. Cette étude est nécessaire afin de déterminer si les opérations de portage foncier reposent nécessairement sur une vision commune des acteurs investis.

A partir de ses hypothèses fondatrices énumérées ci-dessus, l'EC propose un cadre d'analyse pour ces référentiels, qu'elle nomme « conventions ». Selon H. Defalvard (1992), « la convention est le résultat d'un accord qui délimite le champ de la coordination par la création d'un objet commun ». Les conventions sont donc multiples, diverses et « elles sont créées et modifiées en permanence dans et par l'action » (Postel, 1998).

En particulier elles émergent dans le cadre collectif, les individus associant à leur engagement « une représentation de ce qu'ils considèrent comme légitime, c'est-à-dire satisfaisant le bien commun » (Batifoulier et Thévenon, 2001). Une action menée en commun suppose des coordinations pour établir un accord entre les différents agents investis, et c'est à l'occasion de ces coordinations que des conventions apparaissent, lors de la qualification conventionnelle du ou des objets.

Ceux-ci sont indépendants des acteurs (Livet et Thévenot, 1994), et c'est par le biais de leur interprétation que les individus incarnent, expriment et modifient les conventions au sein desquelles ils situent leur comportement. Les concepts de convention, de coordination, d'accord et d'objet composent donc un cadre d'analyse des référentiels d'action des agents pour notre recherche.

Certains travaux relevant de l'EC ou de courants s'en rapprochant se sont intéressés aux objets des différents acteurs investis dans les opérations de portage foncier. Nombre d'entre eux s'appuient en partie sur l'ouvrage de référence de Boltanski et Thévenot (1991) décrivant six *cités* ou *mondes* qui sont des espaces virtuels où des conventions spécifiques semblent apparaître de manière récurrente. De ces travaux nous évoquerons de manière schématique les éléments concernant deux familles d'acteurs : les collectivités locales et associations en charge de mission de service public d'une part, et la profession agricole d'autre part.

Les collectivités locales, les associations ou conservatoires se mobilisent pour une agriculture qui relèverait de l'intérêt général. En effet malgré son caractère privé, celle-ci est multifonctionnelle. Elle produit des aménités accessibles à tous (services récréatifs, produits et paysages de qualité) et conduit un lien social entre ville et campagne. Les actions de ce type d'organisation au sein des opérations de portage foncier semblent viser l'application d'une gestion durable aux espaces agricoles.

O. Godard s'est interrogé (1990) sur le fait que la catégorie de discours de légitimation autour de la protection du patrimoine naturel, en tant que « gestion patrimoniale négociée », puisse représenter une



convention. Pour lui il ne s'agit pas là d'un système de légitimité à part entière, car s'il l'est pour la génération présente, il ne l'est pour les générations futures que par anticipation sur une utilité et un choix inconnus. C'est davantage un ordre « virtuel », reposant sur un compromis entre certains aspects des six cités de Boltanski et Thévenot « *avec la réactivation principale de la cité domestique (éthique de la gestion et de la transmission patrimoniale, utilisation des savoirs locaux informels) et, secondairement, de la cité civique (reconnaissance comme sujets légitimes égaux de tous ceux qui se reconnaissent un intérêt patrimonial), démarquage formel du rapport constitutif de la cité marchande (l'accord résulte d'un processus de négociation mutuellement profitable), le tout consolidé et encadré par la vision industrielle (mobilisation des moyens de la science pour acquérir une information objective productrice de prévisibilité et de maîtrise, emploi de méthodes rationnelles d'aide à la décision visant la mise en valeur aussi bien que la préservation des potentiels de ressources)* »<sup>1</sup>.

Cette description semble proche des discours de légitimation entendus auprès des collectivités locales et acteurs de l'environnement au sujet du portage foncier. S'il ne s'agit pas d'un ordre à part entière, il pourrait donc s'agir d'une convention qui serait non encore institutionnalisée, au sens défini ci-dessus, une « convention environnementale » (Godard, 1993).

Pour sa part, la profession agricole semble concevoir l'agriculture comme une activité économique devant être efficace. Au sein d'une économie mondialisée et d'une agriculture planifiée à l'échelle européenne, elle doit chercher la productivité et être compétitive. A partir de ce constat, différents auteurs se sont intéressés à la façon dont la profession agricole aborde la question de l'allocation des moyens de production, en particulier fonciers.

Ainsi, selon D. Barthélémy (2005) le contrôle des structures<sup>2</sup> vise à acter dans les années 1980 le passage d'un ordre domestique à un ordre professionnel. Grâce à une analyse régulationniste centrée sur le patrimoine, il montre que la gestion de l'actif foncier devient collective et non plus individuelle<sup>3</sup>. Selon J.-E. Beuret (1998), c'est l'activité agricole toute entière qui a connu ce changement de conventions professionnelles dans les années 1990. En effet, elle passe d'une convention « paysanne » correspondant à un « compromis industriel-domestique », à une convention ancrée dans le monde industriel. Cependant, il montre une persistance de certains éléments domestiques dans l'agriculture contemporaine. Face à la

---

1. « La notion de patrimoine naturel doit « contenir » la rationalité marchande dans les deux sens du terme : la rationalité marchande est comprise dans la logique patrimoniale, elle est aussi retenue par celle-ci »(Dupuy, 1982; Godard, 1989).

2. Les lois agricoles des années 1980 établissent entre autres l'obligation d'obtenir une autorisation d'exploiter une parcelle dans certaines situations.

3. « La logique économique patrimoniale est distincte et opposée à la logique marchande, et nécessaire à l'activité de production dans le temps des générations ». La solidarité intra-inter-générationnelle, qui auparavant avait lieu au sein des familles, se fait dorénavant également dans le groupe professionnel pour la perpétuation de l'activité. En effet, la famille, avec l'arrivée de candidats hors cadre familial, n'est plus seule en charge du renouvellement des actifs (Barthélémy, 2005).

convention « industrialisée » dominante, des conventions alternatives émergent autour d'une « agriculture paysanne » et d'une « agriculture gestionnaire ». La qualité de l'espace rural rejoint cependant ces différentes conventions, par l'appréhension du monde agricole comme seul garant légitime de « l'ordre éternel des champs ». Le monde agricole se voit comme délégataire de la question de la qualité de l'espace rural, concédant cependant certaines prérogatives aux propriétaires fonciers et la collectivité.

Dans les années 2000, le changement de référentiel dont on perçoit les prémises est dû à la désélection des élites et des politiques agricoles (Hervieu *et al.*, 2009). Le modèle dominant « productiviste » est en crise, et en réalité coexistent de multiples mondes agricoles contrastés. La forte sélection à l'entrée dans le métier avive l'isolement de la population agricole au sein de la société, du fait de son faible nombre. Et cette diminution ne s'accompagne pas d'une homogénéisation des représentations des intérêts mais d'un cloisonnement des identités professionnelles. Les mondes agricoles sont banalisés et segmentés face aux sociétés urbaines (Hervieu *et al.*, 2009). Cependant l'action publique n'étant pas encore totalement territorialisée (Muller, 2009; Berriet-Sollicet et Trouvé, 2009), la profession agricole conserve nombre de ses fonctions.

## **1.2 Une étude de cas : méthodologie d'identification des conventions**

### **1.2.1 Application du cadre théorique et concepts mobilisés**

Déterminer si les opérations de portage foncier reposent sur une vision commune entre les acteurs investis, nécessite une analyse en plusieurs étapes successives. Au cours d'une action menée à plusieurs, deux choses peuvent différer entre les parties prenantes : le(s) objet(s) de l'action, et la qualification conventionnelle de ce(s) objet(s). L'existence d'une vision commune à tous les acteurs investis d'une opération de portage foncier, signifierait donc une concordance entre eux, à la fois au niveau des objet(s) de l'action, et au niveau de leur qualification conventionnelle.

Notre recherche vise donc en premier lieu à produire un état de lieux des objets des opérations de portage foncier et de leurs qualifications, à partir de l'argumentation développée par chaque type d'acteur. En second lieu, elle vise à établir si ces objets et ces qualifications concordent, grâce à une analyse des accords sur lesquels reposent les portages fonciers. Il s'agit d'analyser les accords concrets mis en œuvre par la suite, mais aussi d'identifier ce qui relève du compromis et de la concession ou ce qui relève plus d'un accord total.

L'utilisation de cette grille d'analyse demande au préalable de clarifier le lien entre individu et acteur. Car les acteurs investis dans les opérations de portage foncier sont essentiellement des organisations collectives (collectivités locales, association, organisation professionnelle agricole).

L. Thévenot (1997) appelle les acteurs collectifs des « agences humaines », qui se situent dans le cadre de conventions collectives qu'ils élaborent et révisent en permanence (Dupuy, 1982; Defalvard, 1992). Ces acteurs sont dotés de représentants et il y a donc un aller-retour constant entre l'acteur collectif et l'individu le représentant. D'une part les normes individuelles sont agrégées pour fonder la convention collective, d'autre part la convention collective est appropriée et réinterprétée par chaque individu à travers le filtre de sa perception (Thévenot, 1997).

D'un point de vue empirique l'analyse de ce cycle est difficile. Pour notre recherche nous analysons les conventions collectives des acteurs collectifs en présence, telles que traduites par les individus qui les représentent. Le cadre méthodologique développé par Callon et Latour (1981) autour de ces « représentants » nous permet de dépasser les biais que cela pourrait représenter. En effet il permet d'intégrer dans cette analyse l'existence de ce filtre imposé par le représentant « traducteur ».

### **1.2.2 Diversité des opérations de « portage foncier » et acteurs en présence**

Le recensement des actions de portage foncier en Rhône-Alpes et en Auvergne (Annexe 1) ainsi que nos recherches documentaires sur le sujet nous permettent de dresser plusieurs constats. Les opérations de « portage foncier » procèdent à une maîtrise foncière à long terme au service du maintien de l'usage agricole.

Elles ont pour point commun de regrouper différents types d'acteurs : collectivités, organisations professionnelles agricoles, organismes « outils » (EPF et Safer<sup>4</sup>), organisations de défense de l'environnement (ex : Conservatoire des espaces naturels), et/ou associations (ex : Terre de liens). Peu d'actions sont l'œuvre d'un acteur isolé<sup>5</sup>.

En revanche, elles recouvrent des projets agricoles variés, dans leur contenu et dans leur niveau de précision. Tous les types de productions agricoles sont représentés. Elles dépassent largement les actions régulières et individuelles des acteurs opérationnels comme la Safer ou les EPF et ne sont pas réductibles aux réserves foncières constituées par les collectivités<sup>6</sup> ou aux démarches liées aux pépinières d'entreprises<sup>7</sup>.

Les territoires dans lesquels émergent ce type d'action sont assez disparates au niveau des caractéristiques géo-climatiques. On observe des dimensions de projets variées (2 à 100 hectares, 2 à 15 agriculteurs). Enfin, les projets recensés concernent des installations ou des confortations.

---

4. Les Etablissements Publics Fonciers sont des outils mutualisés par les collectivités locales pour leur action foncière. Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural agissent sous tutelle de l'Etat pour l'installation agricole, la politique des structures et l'appui aux collectivités dans l'aménagement du territoire.

5. L'Association « Terres de liens », qui en a fait sa mission première, est une des exceptions.

6. Même si elles sont parfois appuyées sur cette ressource.

7. Davantage centrées sur l'objectif de facilitation du parcours à l'installation.

Les opérations de portage foncier sous-tendent des coordinations entre des acteurs aux légitimités d'action assez différentes en termes de gestion du foncier agricole.

Parmi les collectivités, les communes agissant par un mécanisme de régulation avec la planification urbaine, sont censées appliquer un droit régalien qu'elles définissent elles-mêmes de manière démocratique. Les autres collectivités, locales et territoriales, agissent plutôt par incitation économique dans les domaines agricole et foncier. Elles encouragent la réalisation de leurs programmes de développement par des appels à projets successifs et complémentaires. Ces derniers se concrétisent par des subventions à plus ou moins forte contrainte de contractualisation. Pour autant toutes ne se sentent pas politiquement légitimes, l'agriculture faisant partie des compétences dites « optionnelles ». Mais les collectivités peuvent agir en remobilisant des terres qu'elles ont en propriété. Il peut s'agir de réserves foncières constituées par le passé mais n'étant aujourd'hui plus utiles, de propriétés publiques plus anciennes, ou de dons.

Dans le cadre des outils spécifiques de protection des espaces agricoles tels que les ZAP ou les PAEN<sup>8</sup>, les conseils généraux et les communes ont également possibilité d'agir par intervention foncière, en mobilisant la Safer. Toutes les collectivités peuvent également agir en soutenant l'action de cette dernière, qui connaît des difficultés à financer ses missions premières. Ce moyen d'action peut d'ailleurs être une porte d'entrée afin de légitimer davantage l'action d'une collectivité dans le domaine agricole.

Comme les EPF sont celle des collectivités, les Safer sont en théorie la traduction opérationnelle de la maîtrise foncière opérée par la profession agricole missionnée par le ministère de l'agriculture. Théoriquement, ces organismes « outils » ne portent pas de position politique. Mais leur identité, sur chaque territoire, n'est pas toujours clairement définie (voir les travaux sur la Safer(Sencébé, 2012)); et les prérogatives qui leurs sont allouées sont variables notamment vis-à-vis de leur activité de service auprès des collectivités.

Pour leur part, les acteurs de la profession agricole se considèrent comme pleinement légitimes dans le domaine du foncier agricole. Ils représentent les opérateurs économiques privés dans ce domaine : les agriculteurs. Ils ne sont pas présents dans tous les cas recensés. En revanche, la Safer est souvent présente, exerçant un levier d'action important qui est le droit de préemption, et étant dotée de compétences solides pour la réalisation de l'action (négociation foncière, acquisition amiable, connaissance du code rural etc.).

D'autres types d'acteurs s'inscrivent au sein des opérations de « portage foncier ». Ils ne sont pas

---

8. La loi d'orientation agricole de 1999 permet à toute collectivité locale de proposer le classement en « zone agricole protégée » (ZAP) d'espaces dont la préservation présente un intérêt général. La loi de Développement des Territoires Ruraux (2005) donne aux conseils généraux un droit de préemption sur des espaces agricoles qu'ils définissent comme périmètres de « protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » (PAEN).

en charge d'une mission politique sur le foncier agricole. Par conséquent, ils présentent des formes et des sources de légitimité à exprimer l'intérêt général variées. En premier lieu leur légitimité peut provenir de leur compétence technique et scientifique sur un sujet spécifique. Il en est ainsi, de certaines associations de défense de l'environnement reconnues pour leur compétence sur la protection de la biodiversité. En second lieu, la légitimité de l'acteur à agir peut provenir du rôle qui lui est donné par l'Etat. La gestion d'espaces naturels est fréquemment confiée à ces mêmes associations environnementales dans un cadre contractuel de délégation de service public. Troisièmement, la reconnaissance officielle par l'Etat de l'utilité de leur action crée une forme de légitimité. Celle-ci est plus ou moins institutionnalisée, allant de la reconnaissance locale, à la « reconnaissance d'utilité publique » dont est dotée par exemple la Fondation Terre de Liens. Par ailleurs, leur impulsion citoyenne peut être une source de légitimité. L'action associative s'inscrit dans un cadre non lucratif et donc désintéressé, reposant notamment sur le bénévolat. Avec celle de la citoyenneté, cette dimension confère une forme de reconnaissance sociale à défendre l'intérêt général. Enfin, l'importance des moyens financiers induit une forme de légitimité. Qu'ils soient issus de levées de fonds privés ou de subventions publiques, les moyens financiers de ces acteurs montrent le soutien qu'ils reçoivent.

### **1.2.3 Étude de cas et enquête qualitative**

Notre analyse empirique repose sur six cas d'étude, représentés géographiquement par la figure n°1.1. Nous les avons sélectionnés parmi le recensement réalisé (Annexe 1) afin de conserver la diversité en termes de contextes territoriaux, de types d'acteurs mobilisés et de dimensions du projet. Nous avons choisi de retenir des cas aboutis et réalisés, et d'étudier cependant un cas s'étant soldé par un échec. Nous souhaitons de cette manière en identifier les raisons. L'annexe 2 présente ces six opérations.

Les données empiriques nécessaires à la recherche ont été récoltées grâce à une enquête qualitative auprès des représentants (décideurs et/ou d'opérationnels) des différents acteurs investis dans chacune des opérations de « portage foncier ». Cinquante-deux entretiens semi-directifs ont été ainsi menés. Ils comportaient des questions ouvertes concernant des débats actuellement à l'œuvre autour des questions de foncier et d'agriculture et sollicitaient un récit des coordinations vécues par les acteurs jusqu'à l'accord éventuel. Le matériau empirique ainsi constitué se compose d'une part de la qualification des objet(s) de l'action par chaque acteur, et d'autre part de leurs descriptions de l'accord finalement établi.

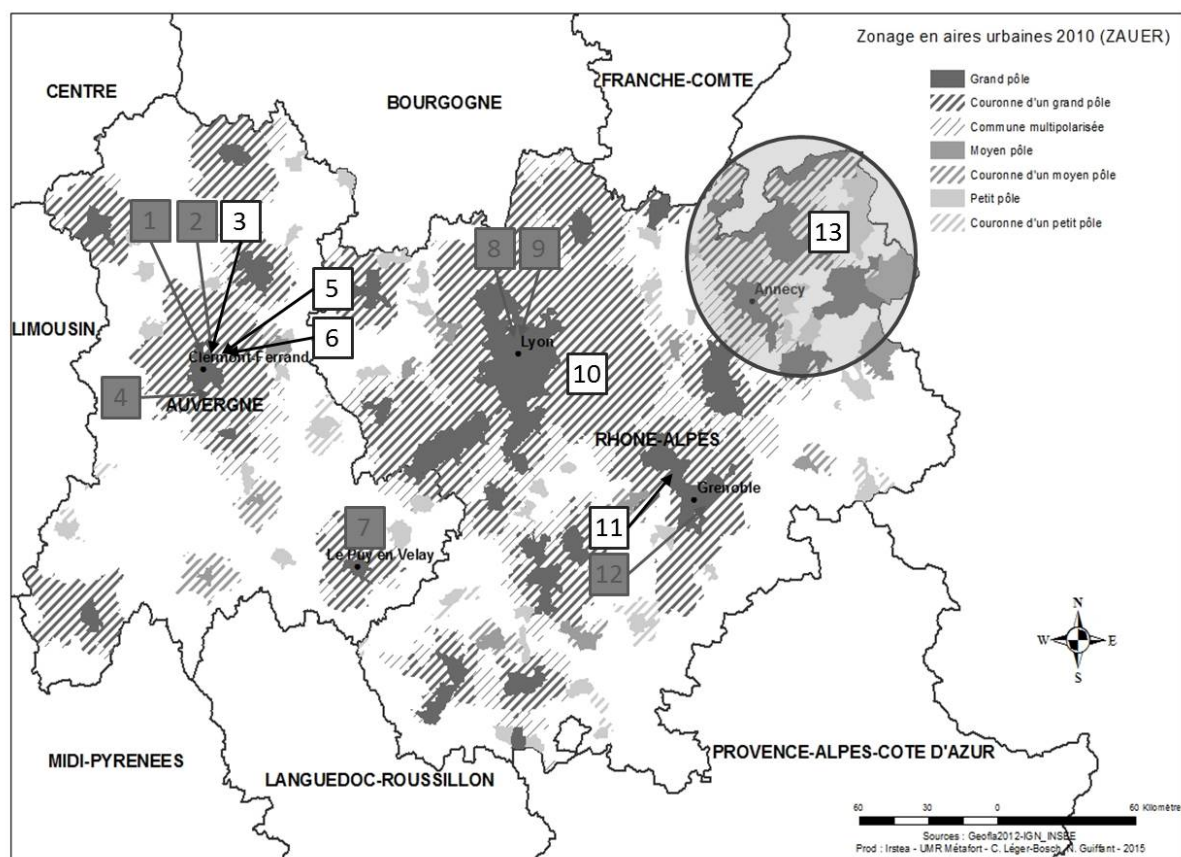


FIGURE 1.1 – Aires urbaines et localisation des cas étudiés en Auvergne et Rhône-Alpes

## **1.3 La construction des accords fondant les opérations de portage foncier**

### **1.3.1 Trois objets pour les opérations de portage foncier**

#### **La préservation de l'usage agricole**

La préservation de l'usage agricole est le principal vecteur de l'impulsion collective, il est présent dans cinq cas sur six. Le sol agricole est vu comme une ressource à protéger, face à la menace d'utilisation à d'autres fins, notamment d'urbanisation, qui sont irréversibles. La question de l'irréversibilité mène directement à celle de préservation des ressources pour les générations futures, et donc de durabilité. Le foncier est une ressource naturelle limitée et non renouvelable. Ainsi sont tenus des propos condamnant le rythme d'artificialisation des sols, le mitage, le manque de cohérence de décision dans la durée, les promesses politiques non tenues. . . Ces propos sont relativement partagés par tous les types d'acteurs.

Cependant, les collectivités locales montrent souvent en parallèle une approche assez « pragmatique » de l'urbanisme, et le besoin d'espace pour le développement urbain. La rhétorique autour des concepts de compétitivité et d'attractivité des territoires est développée dans les propos pour la justifier. Les logiques de recherche et développement d'une rente immobilière par les agriculteurs propriétaires sont également évoquées par les collectivités comme un manque d'éthique et de cohérence politique. Pour leur part, les professionnels agricoles semblent soit embarrassés à cette évocation, soit ils le présentent comme une fatalité dommageable mais permettant aux agriculteurs de bénéficier d'une retraite décente. En Haute-Savoie, cette éventualité est même vue comme une source de financement de l'investissement agricole, malgré le paradoxe sous-jacent : urbaniser pour maintenir l'agriculture.

En retour, le monde agricole montre aussi parfois peu de confiance à l'égard des porteurs publics et collectifs et de leurs intentions, malgré le discours politique développé. En effet, ils craignent qu'à l'avenir le foncier porté ne soit confondu avec les nombreuses réserves foncières des collectivités. De plus, la majorité de ces réserves foncières sont confiées de manière temporaire à des fermiers dans le cadre de contrats précaires.

Dans les cinq cas pour lesquels la préservation de l'usage est un objet central de l'action, on observe sa traduction concrète dans l'action mise en œuvre. Ainsi, des balises juridiques sont mises en place, plus ou moins fortes, mais en général ambitieuses par rapport à la simple planification urbaine en zone agricole. Des clauses d'inaliénabilité, d'usage agricole, d'inconstructibilité et de garantie du statut du fermage sont ainsi mises en place. Ainsi, la Safer inclus systématiquement un cahier des charges dans l'acte de vente, que l'acheteur a l'obligation de signer et qui contraint son usage durant 30 années. Dans le cadre des conventions partenariales entre collectivités au sein des opérations de portage foncier,

peuvent être inscrits des clauses à long terme (30 à 40 ans) d'inaliénabilité et d'inscription de la parcelle en zone agricole au document d'urbanisme. Enfin, l'utilisation d'un bail emphytéotique peut limiter le pouvoir du propriétaire pour la revente des terrains. Parmi les acteurs, certains s'interrogent sur la notion de « long terme » appliquée à une perspective de trente années. Le fait de laisser les futures générations décider également est évoqué.

La notion de préservation s'ancre autour d'une définition du bien commun qui peut être très différente : certains évoquent la ressource multifonctionnelle pour l'alimentation et la survie des générations futures, pour d'autres il s'agit d'un patrimoine collectif à l'échelle d'une filière et d'un territoire.

### **Le modèle agricole projeté**

Pour beaucoup d'acteurs investis dans les opérations de portage foncier, au-delà de la préservation de l'usage agricole face à l'urbanisation, se pose la question du type d'usage. Ces acteurs sont soit des collectivités publiques, soit des organisations citoyennes. Pour elles, certains types d'usage sont souhaitables, et d'autres moins. Ils opposent une agriculture respectueuse de l'environnement à une agriculture industrielle considérée comme polluante. D'un point de vue environnemental, c'est la labellisation « Agriculture biologique » qui est vue comme la principale réponse. Au niveau de l'impact carbone des transports de produits agricoles, sont également développés les arguments de la relocalisation de l'agriculture. Les circuits courts de commercialisation sont montrés comme moins polluants. Le maraîchage est indiqué comme une activité facile à développer : faibles besoins en moyens de production, densité d'emplois créés, et bassins de consommation assurés. La captation de la valeur ajoutée permet une augmentation des revenus, les emplois créés ne sont pas « délocalisables ». Et la vente directe permet de retisser un lien perdu entre citoyens et agriculteurs.

Exemplarité environnementale, relocalisation et cohésion sociale, le modèle agricole prôné semble globalement rassembler de nombreux acteurs : communes, EPCI, Régions, association Terre de Liens. Certains acteurs agricoles adhèrent à ce modèle y ajoutant la vision en filières (entreprises de transformation privées ou coopératives, démarches collectives de certification).

Face à cette option partagée, les acteurs de la profession agricole ont majoritairement une vision assez diversifiée du modèle agricole, correspondant selon eux plutôt à la réalité économique de leur territoire. Souvent le modèle agricole est vu comme un élément de contexte exogène, lié à la rentabilité économique de telle ou telle production, elle-même déterminée par les caractéristiques des moyens de production (sol, climat, relief), conjugués aux débouchés possibles pour les produits agricoles (demande locale, filières nationales et leurs maillons locaux), et aux conditions de production découlant de la



Politique Agricole Commune (soutien économique).

Ce qui détermine l'activité développée relève d'une part des capacités d'investissement des entrepreneurs, d'autre part de leurs choix dans la marge de manœuvre dont ils disposent. Ce choix doit se faire selon eux avec une liberté totale. Il dépendra de leurs goûts personnels, convictions et compétences. Par exemple, il est normal qu'un agriculteur n'adopte pas la commercialisation en vente directe, nécessitant du temps et le goût du contact avec le client, préférant les filières longues pour disposer de davantage de temps libre.

L'opposition de la profession agricole à ce qu'un modèle agricole spécifique soit développé sur les terres portées relève de deux niveaux. D'une part le fait qu'un propriétaire puisse contraindre le fermier dans son mode de production est fortement rejeté, il s'agirait d'une régression sociale forte dans le rapport propriétaire/usager. D'autre part, le modèle agricole proposé par les collectivités locales est perçu comme manquant de réalisme économique, et étant trop idéalisé. Ils s'interrogent sur la résistance à long terme des entreprises créées, et sur le niveau de revenu produit.

Cependant les opérations de portage foncier obligent implicitement leurs acteurs à se prononcer sur l'usage agricole. En effet, lorsqu'il s'agit de terres disponibles, libres de fermage, il est nécessaire de choisir l'usager de la terre. Dans les six cas étudiés, les modalités de positionnement des deux grands types d'acteurs ont été variées.

Dans certains cas il n'y a pas eu d'opposition, puisqu'aucun modèle agricole particulier n'a été projeté sur les terres portées. Pourtant, dans ces deux cas des contraintes ont été imposées en termes de mode de production. Il s'agissait respectivement, de la pratique de pâturage gardé, inscrite dans la convention de mise à disposition<sup>9</sup>, et de clauses environnementales inscrites au bail (BRE<sup>10</sup>), mais ne faisant selon les acteurs interrogés, qu'acter des pratiques vertueuses existantes<sup>11</sup> (élevage « tout herbe » pour les Appellations d'Origine Protégée fromagères et prairies naturelles non mécanisables).

Dans l'un des cas étudiés, sentant que l'opposition forte de la profession agricole sur ce sujet aurait pu mener à l'échec du projet, les collectivités locales n'ont pas imposé leur idéal de modèle agricole sur les terres portées. Cependant elles espèrent voir leur volonté se réaliser de manière indirecte. Deux conditions ont été posées, le choix de productions peu gourmandes en surfaces, et la fixation d'un

---

9. L'usage agricole est vu comme un service rendu par un partenaire (l'agriculteur), rémunéré par la gratuité des ressources fourragères accessibles au troupeau.

10. Le Bail Rural Environnemental (BRE) est l'appellation donnée aux baux usant du droit du propriétaire à intervenir (dans certaines conditions) sur l'utilisation de l'usager en ajoutant au contrat des clauses environnementales (Article 411-27 du Code rural).

11. Le modèle agricole haut-savoyard semble emporter une forte adhésion sociale. Le Conseil général dit n'utiliser les BRE que pour justifier l'utilisation de la Taxe Départementale sur les ENS pour l'acquisition des terrains.

ratio d'installation face aux confortations d'exploitations existantes permettant de favoriser les projets alternatifs. Cette sélection déplaît à certains acteurs agricoles, qui privilégieraient plutôt sur des terres à haut rendement le développement de cultures annuelles intensives<sup>12</sup>. Si elles ne posent pas de contraintes de modes de production sur l'usage des terres portées, les collectivités agissent cependant par des politiques d'incitation économique (subventions majorées en AB, création d'outils collectifs pour le développement de filières locales).

Dans les trois autres cas étudiés, les acteurs considèrent que le projet de portage foncier se doit de porter une agriculture socialement acceptable. Parmi eux, deux cas présentent une définition précise des types et modes de production et de commercialisation : maraîchage, agriculture biologique et circuits courts.

Dans le premier cas, cette définition semble avoir été encouragée au début du processus par certains acteurs agricoles, avant de recevoir une opposition forte de la profession toute entière pour diverses raisons. Parmi elles ressortent l'absence de candidats identifiés, l'absence de cohésion des porteurs du projet entre collectivités et les différents acteurs professionnels de l'AB, l'incompatibilité technique mais aussi sociale entre une exploitation en AB et son environnement conventionnel<sup>13</sup>. Les collectivités publiques impliquées estiment que ce refus traduit d'une part la pression exercée par un grand semencier local pour conserver son bassin de production, et d'autre part l'opposition farouche de la profession au fait qu'une collectivité publique achète des terres destinées à l'usage agricole. Dans un second temps, c'est la crise que traverse la profession de l'AB qui semble être à l'origine de l'arrêt du projet.

Dans le second cas, la profession agricole s'oppose fermement au projet au niveau local – et reste absente du projet malgré le fait qu'elle y soit invitée –, et au niveau départemental et régional ne souhaite pas s'y associer. Le portage ne concernant qu'une très petite surface, cette opposition fait peu de bruit.

Dans le troisième cas, ce sont les agriculteurs et propriétaires eux-mêmes qui ont réalisé depuis longtemps leur conversion en AB. La profession agricole s'affirme donc indifférente face à leur volonté de faire perdurer ce mode de production dans la durée, et de passer par un dispositif tel que Terre de Liens.

### **L'allocation des terres aux usagers**

La question de l'accès à la terre est une composante de l'accord observée dans la plupart des projets de portage étudiés.

---

12. L'argument du potentiel agronomique des sols est parfois croisé de manière étonnante à celui de la préservation face à l'urbanisation, mettant en balance l'urbanisation irréversible, avec l'usage agricole pourtant réversible. Ainsi des acteurs interrogés choisiraient d'urbaniser des terres cultivées de manière intensive, s'opposant aux acteurs agricoles qui eux choisiraient pour cela des terres à faible rendement agronomique.

13. Bassin de production céréalier intensif, usant de produits phytosanitaires et irriguant avec des eaux dont la qualité n'est pas assurée.

Malgré les politiques d'accompagnement à l'installation, en réalité leurs acteurs s'accordent souvent sur le fait qu'il est difficile, pour une personne non issue du monde agricole, de s'installer. Ces candidats dits « hors cadre familial » ont des difficultés d'une part car l'investissement nécessaire est parfois important (contrairement à un candidat qui hériterait par filiation de cet investissement). D'autre part ils ont peu accès aux transactions foncières, qui s'établissent souvent par connaissance interpersonnelle que ce soit pour l'achat ou la location. En effet, ces candidats ne sont souvent que peu intégrés à la population locale et à fortiori au monde agricole.

Le portage foncier est donc conçu par certains acteurs comme une réponse aux difficultés d'installation de ce type de candidats. Les systèmes, par exemple, de maraîchage en vente directe sont tout particulièrement indiqués car ils demandent peu de surfaces et un investissement limité. En revanche, pour la profession agricole en général, il s'agit plutôt de permettre aux agriculteurs quels qu'ils soient d'avoir un accès sécurisé à l'usage de la terre.

L'accent est alors autant mis sur la confortation d'exploitations existantes menacées par la pression urbaine, que sur l'installation de candidats qui reprennent des structures existantes. Dans certains cas accusée de lutter contre des créations d'entreprises sur un modèle plus alternatif, la profession agricole s'en défend en mettant en évidence l'urgence des problématiques posées par la nécessaire transmission des nombreux outils existants. En effet la question de la transmissibilité d'outils économiques lourds en termes de capitaux produit aujourd'hui beaucoup de craintes (malgré la prégnance du modèle sociétaire). Rappelons également que la profession agricole est régulièrement partagée lorsqu'elle doit décider de l'allocation des fermes cédées (en appliquant la politique des structures) entre maintien (reprise) ou agrandissement des exploitations voisines.

La question de l'accès à la terre est également un des piliers de l'action de l'association Terre de Liens, présente dans deux des cas étudiés. Notamment, l'association rompt avec le principe de « l'hérédité » de l'accès à la terre. Car si les baux qu'elle délivre sécurisent l'accès à la terre de l'exploitant pour toute sa carrière (baux de carrière, baux emphytéotiques), ils ne sont en revanche pas transmissibles. Ainsi, même si un repreneur familial se manifeste, il sera dispensé de rembourser les parts de ses co-héritiers et bénéficiera d'un fermage solide sur l'ensemble de l'exploitation.

La question de l'accès à la terre est également posée au moment de la sélection des bénéficiaires de baux sur les terres portées. L'établissement de critères de sélection est alors nécessaire. La question entraîne une gêne chez la plupart des acteurs interrogés, qu'ils militent pour une agriculture alternative où qu'ils appartiennent à la profession agricole majoritaire. En effet, les premiers refusent les critères socio-économiques que les seconds érigent comme des vérités scientifiques. Mais de leur côté, en situation de sélection ils appliquent des critères relativement flous, basés sur la notion « d'adéquation »

entre les caractéristiques de l'exploitation et celles du candidat (identité, projets).

### 1.3.2 Géométrie de l'accord : voix et voies du portage foncier

Les trois objets de l'action présentés dans la section précédente (préservation de l'usage agricole, modèle agricole et accès à la terre) ne sont pas investis dans chacun des six cas étudiés. Au contraire, on observe une grande variété des géométries de l'accord entre ces objets et les types d'acteurs présents. La figure n°1.2 permet de présenter de manière synthétique cette géométrie pour chacun des six cas. Nous constatons que cette géométrie est liée aux modalités finales de l'accord passé (accord, désaccord, compromis...). Dans cette sous-section nous montrons comment la présence de certains acteurs combinée à l'investissement de certains objets de l'action peut conditionner la réalisation des opérations de portage foncier.

En premier lieu nous constatons que les collectivités locales sont le type d'acteur le plus souvent présent dans ces coordinations, elles en sont le principal moteur. Dans l'unique cas où aucune collectivité n'est réellement investie, l'initiative est privée et provient de deux usagers agricoles qui font appel à l'association « Terre de liens ». Les collectivités locales qui s'engagent dans ces coordinations ne sont pas seules : on observe la présence de plusieurs collectivités locales, et à des échelons territoriaux différents. En général, elles font face à un seul autre type d'acteur parmi les deux suivants : la profession agricole ou une association.

Sur les trois cas où une association se coordonne avec des collectivité(s), dans un seul l'association est dotée d'une délégation de service public pour la gestion environnementale d'un espace. Et sur l'ensemble des six cas étudiés, c'est dans cette unique situation que les deux objets que sont le « modèle agricole » et « l'accès à la terre » ne sont pas abordés. En effet, on aurait pu attendre de cette association un positionnement en faveur d'une agriculture alternative. Mais en réalité dans le fait de porter des terrains, elle ne situe son action en matière agricole que par rapport à des pratiques bien précises (pâturage gardé), plutôt que sur l'ensemble du système de production. La question agricole semble donc évitée avec une association de ce type, et l'accord en est simplifié et facilité.

En revanche, nous observons que lorsque la profession agricole est présente au sein des coordinations, et que les questions de modèle agricole et d'accès à la terre sont abordées, il n'y a pas de situation d'accord simple. Soit l'accord passé ne l'est que dans le cadre d'un compromis, c'est à dire de concessions des acteurs présents sur leurs objectifs et cadres d'action. Soit il n'y a pas d'accord, les coordinations aboutissant à un désaccord et l'opération de portage ne se réalisant pas. Notons que les cas où la profession agricole est présente concernent des surfaces agricoles relativement importantes. Paral-

	Types d'acteurs	Objets de l'accord		
		Préservation de l'usage agricole	Modèle agricole	Accès à la terre
Collines de Mirabel	🏠 . . 🏠	Accord	-	-
Ferme des Raux	. . & .	Accord	Accord	Accord
Maraîchage Bio à Bourgoin-Jallieu	🏠 . & .	Accord	Accord	Accord
Terres de Saint-Beauzire... ... puis des Martres de Veyre	🏠 # & .	-	Désaccord	Désaccord
		-	Désaccord	Accord
Préemption de Voreppe-Moirans	🏠 # . .	Accord	Accord/compromis	Accord/compromis
Conservatoire de Haute-Savoie	🏠 # . .	Accord	-	-

🏠 Collectivités locales et territoriales  
 # Organisation professionnelle agricole  
 & Association citoyenne « Terre de liens »  
 🏠 Association environnementale dotée d'une délégation de service public

FIGURE 1.2 – Géométrie de l'accord et types d'acteurs investis dans les six opérations de portage foncier étudiées

lèlement, on observe que lorsque les questions de modèle agricole et d'accès à la terre sont abordées en l'absence de la profession agricole, les coordinations à l'occasion de la qualification conventionnelle de ces deux objets aboutissent à un accord.

Par ailleurs, nous observons que le seul cas qui n'a pu aboutir sur la réalisation concrète de l'opération de portage foncier est la situation où la profession agricole, les collectivités locales et les associations étaient toutes les trois présentes.

Enfin, dans deux cas étudiés, les coordinations ont concerné comme seul objet la préservation de l'usage agricole. Ces deux cas ont abouti à un accord et à la réalisation concrète de l'opération de portage foncier.

## **1.4 L'hybridation des conventions comme condition de l'opérationnalité du portage foncier**

Dans quelle mesure les opérations de portage foncier reposent-elles sur une hybridation des conventions des acteurs en présence? La qualification conventionnelle des objets de l'action donne des indices sur les conventions des acteurs investis (III-A). De la même manière, les accords passés et désaccords apparus donnent une idée du niveau de recouvrement entre leurs qualifications conventionnelles respectives des objets (III-B). Cependant le niveau de recouvrement des conventions n'est pas systématiquement déductible de la simple observation des accords et des objets qualifiés. Pour cette analyse il faut également porter attention à certains modes d'expression indirects des conventions (concession, limitation aux questions consensuelles, absence délibérée) qui sont relatifs aux jeux de pouvoir contextualisés qui ont lieu entre les acteurs. Dans les paragraphes suivants nous passons en revue l'ensemble des cas étudiés dans cette optique.

Dans le premier cas représenté dans la figure 3, la convention qui opère est clairement celle qu'O. Godard a décrit dans ses travaux (1990, 1993). Il s'agit d'une situation de « gestion patrimoniale négociée » légitimée par une convention environnementale. La logique est celle de la conservation pour préserver des espaces périurbains, et les usagers agricoles privés n'en sont que des opérateurs. La convention est parfaitement partagée entre les acteurs en présence, à savoir des collectivités et une association dotée d'une mission publique de gestion d'espaces. Mais il n'y a pas d'hybridation avec la convention professionnelle agricole.

Dans le second cas, ce sont des usagers agricoles privés qui sont ici à l'origine de l'opération dans une démarche volontaire. De ce fait ils interagissent avec une association citoyenne dont ils partagent

les conventions. La vision de l'agriculture est « alternative », cependant nous ne pouvons parler de convention stabilisée en raison de l'hétérogénéité des représentations de cette agriculture entendue lors des entretiens. En revanche leur approche de l'accès à la terre a des répercussions fortes sur leur conception des aspects patrimoniaux du foncier agricole d'une exploitation. De ce point de vue, leur approche accentue la tendance de la convention professionnelle agricole à progressivement s'écarter de la cité domestique, ainsi que JE Beuret l'a démontré dans ses travaux (1998). Une forme de recouvrement entre conventions est donc à l'œuvre dans ce cas. Cependant le caractère confidentiel des coordinations nous empêche de conclure à une hybridation réelle de la convention professionnelle agricole.

Le troisième cas est relativement similaire dans le sens où le recouvrement éventuel des conventions agricole et environnementale est très confidentiel. Le projet agricole construit l'est sur la base de fortes synergies entre dynamiques de relocalisation de l'agriculture et d'approvisionnement local, de préservation d'espaces menacés, et d'accès à la terre pour des candidats à l'installation hors cadre familial. Ce sont les rhétoriques de l'agriculture durable, de la multifonctionnalité de l'agriculture qui sont utilisées. Mais il n'y a pas réellement de convention agricole alternative stabilisée, notamment car les représentations « urbaines » de l'agriculture dominant sur les approches plus industrielles et marchandes, qui d'ordinaire sont l'apanage de la convention professionnelle agricole quelle que soit son orientation. La profession agricole n'adhère pas au projet, mais son adhésion n'est pas réellement recherchée. Les collectivités locales envisagent la démarche comme circonscrite à un espace. La vision défendue l'est pour un espace circonscrit. L'approche reste donc plutôt planificatrice hors de conventions stabilisées. Cependant l'objet est qualifié au sein des cités civique et inspirée, avec pour principe supérieur la préservation de la Nature (Godard, 2004). Malgré le retentissement politique du projet, on n'observe pas de réelle hybridation de conventions.

Le quatrième cas aborde de manière frontale les questions du modèle agricole et de l'accès à la terre. Le projet de portage est conçu de manière délibérée pour être une scène de débats pour les questions sociales liées à l'agriculture. Il y a une confrontation des conventions recherchée afin de construire une convention commune rejoignant la convention professionnelle agricole et la cité civique. De ce point de vue, l'opération de portage foncier s'inscrit dans un processus plus long de dialogue entre collectivités locales, profession agricole et associations citoyennes. Une forme de dépendance de sentier s'applique au déroulement du projet pour ce qui est des légitimités et pouvoirs respectifs des acteurs en présence. Par exemple, les collectivités locales donnent une place équivalente aux associations citoyennes et à la profession agricole dans l'élaboration de la politique agricole. Mais les acteurs en présence refusent sur cette opération particulière d'agir hors de leurs conventions respectives. En outre,

dans ce cas nous voyons également qu'il n'existe pas réellement de « convention agricole alternative ». Les différents mondes agricoles restent « banalisés et segmentés face aux sociétés urbaines » (Hervieu *et al.*, 2009), mais sans identités propres et fortes, et ce malgré la légitimité que donnent les collectivités au monde agricole alternatif. En fait la convention professionnelle agricole industrielle est extrêmement forte et puissante également au sein de la cité civique. Il y a donc une tentative d'hybridation, un souhait partagé par une partie de chaque acteur collectif pour la construction d'une vision commune. Mais l'échec de cette hybridation voulue comme fondatrice du projet se traduit par le non-aboutissement de l'opération de portage foncier.

Le cinquième cas correspond également à une tentative de recouvrement de conventions dans le cadre d'un dialogue suivi et ancien entre les acteurs en présence. Dans le territoire concerné, le monde urbain exprime fortement ses aspirations étant donné la prégnance de la ville. L'enchevêtrement des espaces urbains et agricoles est ancien, remontant aux années 1970. L'agriculture dorénavant diversifiée connaît des difficultés à être reconnue comme acteur économique à part entière malgré l'importance des volumes produits sur le territoire. Et le monde urbain s'est progressivement doté de pouvoirs sur les espaces agricoles par le biais de l'action des collectivités. La création d'une association de développement agricole émanant d'une collectivité locale, qui a substitué ses politiques à celles de la Chambre d'agriculture, en témoigne. Les coordinations ont donc lieu dans ce cadre. Dans ce projet en particulier, l'objectif affiché des collectivités locales et de la profession agricole est de combiner les enjeux d'une conception industrielle et marchande de l'agriculture liée à la productivité du sol, avec la projection du modèle agricole alternatif comme vecteur de développement local durable. Cela donne lieu au mieux à des compromis, mais aucun recouvrement notable des conventions n'opère. En effet, même les ententes au sujet de la préservation de l'usage agricole sont un peu artificielles. Car des tensions existent par ailleurs, résultant des concessions au développement d'espaces économiques et résidentiels de la part des collectivités locales. Au niveau local les recouvrements sont difficiles à cause de fortes différences dans les représentations et interprétations de l'agriculture. Ce qui ressemble à un objet commun est finalement construit, s'inscrivant plus ou moins dans la convention environnementale et visant une « gestion patrimoniale intégrée » de l'agriculture. On peut s'interroger sur le caractère artificiel du compromis établi, s'il s'agit d'une démarche consciente et opportuniste ou d'un quiproquo politique. L'analyse des difficultés rencontrées au cours du processus de construction des Périmètres de protection des espaces agricoles et naturels pourrait le déterminer. Ce cas représente donc une tentative d'hybridation des conventions mais qui n'aboutit pas.

L'étude du sixième cas révèle que les coordinations ont lieu dans un contexte où le recouvrement



des conventions est déjà effectif entre une gestion patrimoniale négociée, et la convention professionnelle agricole. La profession agricole admet ne pas être le seul garant dans ce que J.-E. Beuret nomme « l'ordre éternel des champs » (1998). Elle s'associe facilement aux acteurs publics pour mener à bien des actions en faveur de la préservation de l'usage agricole, d'autant plus que ces derniers en ont les outils nécessaires. Par ailleurs les collectivités reconnaissent la profession agricole comme un acteur économique à part entière. L'objet commun qui a été construit au fil du temps entre les acteurs en présence concerne l'activité agricole comme ressource. L'agriculture est un bien commun conçu comme englobant l'activité économique en même temps que la Nature. Elle est relativement uniforme et reconnue pour ses qualités : gestion vertueuse d'un point de vue environnemental d'espaces représentant un patrimoine naturel collectif, ayant des retombées économiques positives (identité territoriale et tourisme). La menace qui pèse sur les espaces agricoles est donc une menace qui pèse pour le bien commun environnemental (convention de protection-préservation) et agricole (convention industrielle-civique). On se trouve donc dans la situation d'une forme d'hybridation relativement aboutie entre convention industrielle, convention de préservation et convention civique (Godard, 1993; Beuret, 1998; Barthélémy, 2005). Elle existait déjà auparavant, mais son opérationnalité est vérifiée à l'occasion d'une action concrète de préservation engageant une maîtrise foncière.

## **Conclusion et remarques**

L'analyse des opérations de portage foncier par étude de cas et par la mobilisation du cadre que constitue l'économie des conventions met en évidence plusieurs éléments. Les opérations de portage foncier peuvent avoir des objets très différents : la préservation de l'usage agricole, le modèle agricole et l'accès à la terre. Et dans chaque cas étudié, la géométrie formée par les objets qualifiés et les types d'acteurs est variée. Cependant elle nous permet d'identifier certaines conditions à l'aboutissement des opérations de portage foncier, notamment en fonction de la présence de la profession agricole dans les coordinations. Ces accords étant avant tout politiques dans une dynamique d'action, ils ne signifient pas nécessairement que les acteurs en présence partagent les conventions auxquelles ils se réfèrent. Une étude du recouvrement réel des conventions respectives des acteurs en présence montrent d'une part que les accords sur lesquels reposent les opérations de portage foncier sont parfois artificiels. D'autre part, les conventions des acteurs en présence ne sont pas totalement stabilisées, et leur évolution est plus ou moins influencée par les jeux de pouvoir qui ont lieu. Toutes les opérations de portage foncier ne visent pas, et/ou ne parviennent pas à faire de l'activité agricole sur des espaces menacés par la pression urbaine, un objet commun, une ressource collective. Le cas le plus abouti présente une forte hybridation entre la convention professionnelle agricole et la convention environnementale (par le

registre du patrimoine). Les cités civique, inspirée, industrielle et marchande semblent coexister dans ce cas. Ces résultats suscitent plusieurs remarques.

Les opérations de portage foncier font parfois partie d'un processus volontaire de concertation au niveau local qui s'inscrit dans le temps long, entre acteurs agricoles, collectivités et associations. Parfois elles en sont totalement indépendantes et s'inscrivent dans d'autres processus (aménagement urbain, gestion d'espaces naturels protégés, démarche de transmission privée). Dans les cas correspondant à la première possibilité, nous avons perçu une forte dépendance de sentier. C'est-à-dire que l'opération de portage foncier représente des coordinations qui font suite à de nombreuses autres. Par conséquent elles héritent des évolutions en termes de répartition des légitimités respectives des parties en présence. Les quiproquos politiques éventuels, progressivement accumulés dans ce processus long, peuvent rejaillir à l'occasion des opérations de portage foncier qui sont pour les collectifs d'acteurs des expériences concrètes de gestion. Elles nécessitent en particulier un accord clair sur les conditions de mise à disposition de l'utilisateur privé.

Cette clarté est d'autant plus difficile à atteindre que les conventions professionnelles agricoles invoquées dans les six cas étudiés sont loin d'être stabilisées. D'une part la convention professionnelle agricole a vécu sur une convention très solide jusque dans les années 2000, même si elle avait auparavant évolué comme l'a démontré JE Beuret (1998). Aujourd'hui dans ces espaces en limite urbaine, la profession agricole invoque une convention professionnelle différenciée en fonction des situations très diversifiées qui se présentent. Par conséquent ses référentiels d'action sont mouvants, son action en est fragilisée. Les représentants ont du mal à invoquer une convention claire, et connaissent parfois des hésitations. Leurs bifurcations les entraînent parfois à composer avec des modèles agricoles alternatifs. La confrontation de ces différents mondes divisés est souvent conflictuelle.

Par ailleurs, les mondes agricoles alternatifs semblent également divisés ou tout au moins ne pas se référer de manière uniforme et permanente aux mêmes conventions et objets. Notre étude ne nous amène pas à conclure à une dichotomie entre monde agricole conventionnel et alternatif, mais plutôt à une forte perméabilité entre ces mondes. La seule convention agricole véritablement stabilisée qui a été observée, est hybridée à la convention environnementale, et cette hybridation a été rendue possible dans le passé par le biais d'une convention de qualité (démarches locales volontaires concertées de création de signes officiels de qualité).

Face à ces mondes agricoles segmentés, la société urbaine est plus ou moins représentée par les collectivités en fonction de son importance. Les aspirations sociétales concernant l'activité agricole sont

parfois très fortes, que ce soit dans les collectivités ou au sein des associations avec lesquelles elles composent. Leur façon d'interpréter l'agriculture conditionne alors la possibilité que coexistent dans leurs positionnements des justifications (ou qualifications) proches de la cité inspirée avec d'autres justifications relevant des cités industrielle ou marchande. Lorsque les cités industrielle et marchande sont délibérément écartées, l'hybridation des conventions semble rendue plus difficile. Et on constate qu'elles le sont d'autant plus facilement qu'il n'existe pas localement d'historique de dialogue entre les différents mondes agricoles.

La spécificité des opérations de portage foncier est leur moyen d'action : l'acquisition foncière. Elle refait entrer en force la cité domestique dans le débat, d'une part par la notion de propriété privée individuelle et de rapport entre propriétaire et usager, d'autre part par la notion de patrimoine attachée à l'idée de préservation d'une ressource collective. En effet, la notion de patrimoine reste ambivalente entre l'individu et le collectif, étant tout à la fois à l'origine de l'identité de l'un et de l'autre (Barrère *et al.*, 2005). La cité domestique est en particulier très présente dans la version « ancienne » de la convention professionnelle agricole (Beuret, 1998).

Outre par l'équivalence entre la propriété foncière et le patrimoine familial, cette cité domestique s'exprime par le simple fait que l'usage agricole que permettent les opérations de portage foncier reste privé. De ce fait, l'objet commun projeté par le monde agricole dans le rapport entre usage et propriété sera lié à la production d'un revenu pour le ménage agricole, et donc la rentabilité de l'exploitation.

Dans ce rapport entre usage et propriété, le porteur foncier n'invoque pas toujours les conventions attendues dans la justification de sa façon d'exercer son rôle de propriétaire. Notamment, son action semble parfois se référer à la cité domestique, plutôt qu'à la cité civique largement invoquée et à la convention environnementale<sup>14</sup>. Ce constat interroge, et avec d'autant plus d'acuité pour les acteurs collectifs dont les statuts et procédures ne prévoient pas forcément ces acquisitions et cette gestion.

---

14. Ce propos rejoint l'analyse d'Alphandéry et al (2012), qui en étudiant la mise en œuvre de la trame verte et bleue, montrent comment les frontières entre public et privé d'une part, et politique et technique d'autre part, sont aujourd'hui brouillées.

# LES OPÉRATIONS DE PORTAGE FONCIER FACILITENT-ELLES L'ACCÈS DES AGRICULTEURS À LA TERRE ?

---

Pour exploiter la terre les agriculteurs doivent en détenir le droit d'usage, qui leur est transféré au moment d'une transaction foncière. Dans les pays comme la France, dont le régime foncier est basé sur des droits et des titres de propriété individuels, cette transaction peut avoir lieu dans le cadre d'une location aussi bien que par l'acquisition du bien.

Ces deux formes d'organisation de la transaction pour le transfert du droit d'usage du sol, sont aujourd'hui en France les plus répandues. Elles existent cependant dans des proportions très inégales : la location représente plus de 80% de la surface agricole utile française en 2010 (données RGA). Fortement protégée d'un point de vue juridique par le statut du fermage et le bail rural, et majoritaire en surface, l'allocation de la terre réduite à son usage semble donc économiquement satisfaisante pour les agriculteurs (Courleux, 2011). En location, le loyer et les éventuels frais de notaires sont étalés dans le temps et encadrés. En revanche, le montant d'acquisition est délivré de manière ponctuelle pour l'achat, et il est davantage soumis aux fluctuations de prix du marché foncier. Car les droits de propriété et d'usage qui s'échangent sur le marché foncier ne sont pas spécifiquement agricoles.

Dans les zones soumises à des dynamiques d'expansion urbaine, d'autres usages aux rentes supérieures deviennent possibles. Les mutations d'usage des biens échangés sont fréquentes. Elles sont régulées partout en France par les politiques de planification et d'aménagement urbains. Conformément aux lois qui ont organisé une action publique décentralisée, la destination du foncier se joue au sein d'un jeu d'acteurs locaux (Duvernoy *et al.*, 2005). Ce sont les usagers du sol (agriculteurs en concurrence pour l'usage du sol), les propriétaires (parfois agriculteurs, balançant leurs intérêts entre rente agricole et rente immobilière) et les pouvoirs publics (dont les décideurs sont élus par suffrage local direct). Suivant un gradient du plus rural au plus urbain ce jeu se tend, avec pour conséquence des phénomènes de rétention et de spéculation foncières.

L'accès à l'usage de la terre est donc rendu difficile et incertain dans le temps pour les agriculteurs (Primdahl, 1999; Jarrige *et al.*, 2003; Levesque *et al.*, 2011; Léger et Alavoine-Mornas, 2013). D'une part les locations relèvent de contrats (oraux ou écrits) de plus en plus précaires. L'offre se fait rare en raison de la spéculation et de la rétention foncière, et parfois le prix augmente. D'autre part en achat direct, les opportunités de vente sont rares et les prix sans rapport avec la rente agricole (Capozza et Helsley, 1989; Plantinga *et al.*, 2002; Cavailhès et Wavresky, 2003; Livanis *et al.*, 2006; Geniaux et Napoléone, 2005). L'accès à l'usage de la terre devient donc difficile, y compris pour la location (majoritaire) où pourtant le statut français du « fermage », est habituellement jugé très protecteur. Non seulement les montants de loyer et d'acquisition pour l'accès à la terre semblent augmenter en raison de la spéculation foncière ; mais en plus les transactions se réalisent plus difficilement en raison des relations d'interconnaissance à entretenir et des négociations à mener.

Afin de maintenir l'agriculture dans ces espaces sous pression, de nombreux collectifs d'acteurs locaux émergent avec un nouveau mode d'action : ils acquièrent la terre afin de défendre son usage agricole<sup>1</sup>. Nous appelons dans cet article ces actions observées en France « des opérations de portage foncier ». Ces collectifs d'acteurs se sentent concernés par l'agriculture comme une question sociale, que ce soit au niveau de la protection de l'environnement, de l'alimentation, du cadre de vie ou du développement local. Ils associent en général des acteurs aussi divers que des collectivités publiques de toutes échelles, des acteurs de la profession agricole, des organismes d'aménagement des espaces naturels, ou des associations. Leur objectif est de maîtriser la propriété de la terre, afin de mettre à disposition de manière sécurisée son usage à un agriculteur. D'un point de vue économique, nous pouvons donc considérer qu'un portage foncier remplit ses objectifs s'il facilite l'accès à l'usage de la terre pour les agriculteurs.

Nous cherchons dans cet article à vérifier si tel est bien le cas. Pour cela, nous considérons que les opérations de portage foncier sont une nouvelle forme d'organisation de la transaction d'accès à l'usage de la terre. Déterminer si elles le facilitent nécessite une comparaison avec les deux autres formes d'organisation de la transaction : la Location classique et l'Achat direct. Nous abordons la facilité d'accès en quantifiant le « coût » supporté par l'agriculteur pour cet accès. De ce point de vue, des travaux ont mis en évidence qu'au-delà des coûts directs (monétaires), l'échange est coûteux en termes de coûts « indirects ». Il s'agit des coûts d'information (coûts d'analyse du marché et de recherche du partenaire, encore appelés coûts de transaction) (Coase, 1937; Coase, 1960), et des coûts d'opportunité

---

1. Notons que certaines caractéristiques de ces formules sont également observées dans les Private Land Trusts anglo-saxons (Dissart, 2006).

(valeur de la meilleure autre option non-réalisée) (Binswanger *et al.*, 1995; Deininger et Feder, 2001). Nous effectuons donc une comparaison de ces trois types de coûts pour les trois formes d'organisation de la transaction. Notre analyse empirique repose sur l'évaluation à partir d'un échantillon d'agriculteurs des Régions Rhône-Alpes et Auvergne, des coûts qu'ils ont supporté au cours de récentes transactions. Nous opérons grâce à plusieurs régressions réalisées selon un modèle économétrique approprié.

Dans une première section, nous exposons les différents types de coûts d'accès à l'usage de la terre et la grille d'analyse développée à partir de notre positionnement théorique. La seconde présente la stratégie empirique : le modèle économétrique choisi, l'enquête réalisée ainsi que l'échantillon d'agriculteurs. Une troisième section est consacrée aux résultats des régressions statistiques réalisées et à leur interprétation. La discussion des résultats constitue la quatrième section.

## **2.1 Les différents coûts de l'accès à l'usage de la terre que supportent les agriculteurs**

### **2.1.1 Plusieurs concepts théoriques à l'origine d'un cadre d'analyse**

Dans cet article nous nous intéressons aux caractéristiques du marché foncier. Constatant ses imperfections et l'allocation problématique des ressources qui en résulte, nous souhaitons tenir compte de sa réalité et de la complexité des transactions à l'œuvre. Ainsi, nous postulons que l'individu est doté d'une rationalité limitée (Simon, 1947) lui conférant la possibilité d'agir à d'autres fins que la maximisation de son profit (motivation des collectifs de portage foncier). Nous considérons également qu'il existe une asymétrie d'information entre les agents économiques (transactions économiques se réalisant dans le cadre de relations sociales entre propriétaires, usagers etc.) et une certaine variation de la définition des droits de propriété créant un climat d'incertitude (et plus particulièrement des droits d'usage à travers des légitimations variables du statut du fermage).

Ainsi, conformément aux réflexions de Coase (1937), la transaction d'accès à l'usage de la terre crée des coûts de recherche, d'information, de négociation, de décision, de surveillance et d'exécution du contrat, leur total représentant ce que l'on appelle « coûts de transaction » et que l'on peut qualifier de coûts indirects. Le théorème de Coase (1937) puis ses traductions par O. Williamson (Williamson, 1975; Williamson, 1985) proposent le concept de coûts de transaction comme une explication à l'existence de formes alternatives d'organisation d'une même transaction.

Cette approche pourrait être la nôtre, à savoir l'analyse des raisons de l'émergence de ces opérations de portage foncier, comme une solution alternative à la Location et à l'Achat direct et plus

efficente. Pourtant ceci n'est pas notre objectif, pour trois raisons.

Tout d'abord, nous considérons que si il y a sélection des formes d'organisation les plus efficaces, les opérations de portage foncier sont trop nouvelles pour avoir déjà subi ce tri face à la Location classique ou l'Achat direct.

Ensuite, le théorème de Coase est posé dans un contexte où la décision des agents économiques (d'adopter telle ou telle organisation de la transaction) est soumise à cette règle d'efficacité économique. Or si cela est en général empiriquement vérifiable pour l'agriculteur et l'entreprise agricole, cela l'est moins pour les collectifs de portage foncier. Ceux-ci situent en effet leur action comme une œuvre gratuite ou comme une action publique mobilisant des fonds destinés à soutenir l'intérêt général. Dans les deux cas, le recouvrement ou la rentabilité financière de l'investissement fait n'est pas un objectif. Par conséquent, ce type d'action peut perdurer par la dynamique de collectifs d'acteurs méconnaissant les contraintes économiques des exploitations agricoles, tout en étant moins efficace économiquement que la Location classique ou l'Achat direct. Notre démarche vise donc à analyser l'intérêt économique que représentent ces opérations pour les opérateurs agricoles qui en sont destinataires. En effet leur activité garantit l'exécution du véritable objectif de ces actions, à savoir la permanence de l'usage agricole.

Enfin, nous pensons que la forme d'organisation de la transaction est une contrainte exogène du comportement décisionnel de l'agriculteur, étant donné la forte spécification spatiale de ses attentes et du bien échangé. Un agriculteur détermine son choix d'exploiter une nouvelle parcelle en fonction des besoins productifs de son entreprise et il réagit sur cette base aux opportunités qui se présentent (Location ou Achat), sa capacité d'investissement pouvant ensuite être un frein à l'Achat direct. Notre approche ne s'inscrit donc pas dans la lignée des travaux de Williamson (1975 et 1985) et de la Théorie des coûts de transaction. Adoptant un point de vue pragmatique, il vise à vérifier si la Location auprès d'un porteur réduit les coûts d'accès à la terre que doit supporter l'agriculteur. Nous comparons donc l'effet de la forme d'organisation de la transaction sur le niveau des coûts, et non l'inverse.

L'accès à l'usage de la terre présente donc des coûts de transaction en plus des coûts directs pour l'agriculteur. Mais il peut également avoir à supporter d'autres types de coûts indirects. Pour M. Peyrefitte qui propose une méthode d'appréhension des politiques publiques territoriales (Peyrefitte, 1998), il faut s'intéresser d'une part à leurs « coûts directs » qui sont les « engagements budgétaires des contractants ». D'autre part, il est nécessaire d'appréhender leurs « coûts indirects », que sont les « coûts de transaction (négociation, règlement des conflits...) et les coûts d'opportunité (usage alternatif des fonds engagés) » (Falconer, 2000). Nous nous intéressons donc à ces trois types de coûts (Table n°2.1), mais uniquement

pour la partie supportée par l'agriculteur comme vu ci-dessus.

Premièrement, les *coûts directs* sont le loyer en cas de location, et le montant d'acquisition associé aux frais de notaires en cas d'achat.

Par ailleurs, nous abordons les *coûts indirects*, à savoir les *coûts de transaction* et les *coûts d'opportunité* (Peyrefitte, 1998; Falconer, 2000). Nous nous appuyons la première définition des coûts de transaction, donnée par Coase (1960), et sur la grille d'analyse adaptée par Coggan et al. (Coggan *et al.*, 2010) pour le cas de *coûts de transaction* supportés par des agriculteurs<sup>2</sup>. Nous ne prenons en compte que les quatre premiers stades qu'il définit dans le processus de transaction, qui correspondent aux coûts dits « ex ante ». En effet, nous ne sommes pas en mesure d'analyser les coûts de suivi ou coûts ex post (*support, administration, monitoring, enforcement*) des transactions de location qui peuvent s'étaler sur de nombreuses années. Nous considérons donc les coûts de recherche et d'analyse d'informations sur le marché (caractéristiques intrinsèques des parcelles proposées, contexte urbain, dispositions du vendeur ou du bailleur, concurrents potentiels). Le cas de Location auprès d'un porteur public/collectif pourrait s'avérer assez spécifique car l'usager est parfois moteur dans l'émergence du portage et sa construction juridique. Ensuite, nous abordons les coûts de transaction liés à la négociation et à la formalisation de l'accord passé (acte de vente, bail, accord oral, montant...), qui ont cours quel que soit le type d'accès à l'usage de la terre.

Enfin, s'il est difficile de quantifier l'ensemble des *coûts d'opportunité*, l'insécurité foncière est connue comme en étant un facteur d'augmentation important dans les transactions d'accès à l'usage de la terre (Binswanger *et al.*, 1995; Deininger et Feder, 2001). En effet, une insécurité sur les droits de propriété (ou d'usage) perturbe les anticipations de l'agriculteur et par conséquent réduit sa dynamique d'investissement. Une baisse d'investissement produit généralement une baisse de revenus. Aussi, nous nous intéresserons au niveau de sécurité foncière en l'interprétant comme l'indicateur d'un facteur de coûts d'opportunités pour l'agriculteur.

### **2.1.2 Signification des coûts en Achat direct, en Location classique, et en Location auprès d'un porteur**

Cette section présente les trois formes d'accès à l'usage de la terre selon la définition usuelle du droit de propriété issue sur le droit romain. Cette définition précise que la propriété comprend systématiquement trois composantes : l'Abusus (c'est-à-dire le droit d'aliéner le bien, de le vendre), l'Usus (le droit de décider et de réaliser l'usage qui en est fait) et le Fructus (le droit de disposer des

---

2. Le travail de Coggan et al. fait suite à une série d'analyses empiriques évaluant les coûts de transaction privés afin d'évaluer l'efficacité d'une action publique, dans le cadre des Mesures Agri-Environnementales contractées par les agriculteurs (Falconer et Whitby, 1999; McCann *et al.*, 2005; Van Huylenbroeck *et al.*, 2005; Rørstad *et al.*, 2007; Mettepenningen *et al.*, 2009).



Type de coût d'accès (Variable)	Catégorie d'activité	Description des coûts		
		Achat-vente	Location classique	Location auprès d'un porteur public/collectif
<b>Coûts directs (CD)</b>	Coût de l'usage	Montant de l'achat → valeur actualisée	Montant de la location → valeur actualisée	Montant de la location → valeur actualisée
	Taxes et frais d'enregistrement	Frais de notaire	Frais de notaire éventuels	Frais de notaire éventuels
<b>Coûts de transaction ex ante (CTexante)</b>	Recherche, collecte et analyse d'informations et des régulations en place	Collecte d'informations (vendeurs potentiels, conformité des parcelles, PLU, DPU)	Collecte d'informations (bailleurs potentiels, conformité des parcelles, PLU, DPU)	Temps et ressources pour impulser la création d'une offre, repérage des appuis potentiels et structures habilitées
		Vérification d'existence d'une concurrence, analyse des dispositions du vendeur	Vérification d'existence d'une concurrence, analyse des dispositions du bailleur	Vérification de la correspondance des objectifs des porteurs avec ses objectifs privés
	Promulgation	-	-	Temps de l'établissement de la validité juridique et politique du portage
	Etablissement	-	-	Formation et ressources afin de satisfaire les exigences des porteurs
	Mise en œuvre (dont celle du contrat)	Formulation de l'accord et établissement de l'acte de vente	Formulation de l'accord et établissement du bail	Formulation de l'accord et établissement du bail, de la convention etc.
<b>Insécurité foncière, indicateur d'un facteur important de coûts d'opportunité (FacteurCO)</b>	Accès à l'usage à court et moyen terme	Incertitude ressentie par l'agriculteur	Incertitude ressentie par l'agriculteur	Incertitude ressentie par l'agriculteur

TABLE 2.1 – Coûts directs, coûts de transaction *ex ante* et indicateur des coûts d'opportunité d'accès à l'usage de la terre, supportés par les agriculteurs (inspiré de Coggan et al, 2010)

fruits du bien).

Lorsqu'un agriculteur achète un terrain agricole (Achat direct), il devient détenteur de l'ensemble des droits que contient la propriété pleine et entière : Abusus, Usus et Fructus. Cette transaction ponctuelle donne ces droits pour une durée indéterminée, c'est-à-dire indéfinie tant que l'agriculteur, propriétaire, ne décide pas de revendre le bien (aliénation) (Brun, 1968; Barthélémy, 2000; Courleux, 2011). Aussi, son accès à l'usage de la terre est plein et entier et ne dépend pas d'autres volontés que la sienne. Certaines interventions publiques peuvent cependant s'imposer à ces droits. Pour l'Abusus, il s'agit principalement du droit d'expropriation, et dans une moindre mesure du droit de préemption urbain. Ce dernier ne s'impose que si le propriétaire désire aliéner le bien (le revendre), et sinon le rachat de terrains par les acteurs publics s'organise autour de procédures amiables.

Le fait de détenir l'Abusus en même temps que l'Usus donne donc à l'agriculteur une sécurité presque totale<sup>3</sup> sur son droit d'usage dans le temps. Quand un agriculteur accède à l'usage de la terre par Achat direct, il doit mobiliser des fonds d'investissements, contrairement à la Location. L'accès à l'Usus est un investissement d'entreprise et représente son capital (et souvent également un patrimoine familial) (Barthélemy, 1982). Le capital qui sera mobilisé dans ce champ ne le sera pas dans d'autres, comme la modernisation des équipements de l'entreprise.

L'accès à la terre par Achat direct peut donc créer des coûts d'opportunité. Par ailleurs, le loyer des fermages est régulé en France par un index départemental doté d'un maximum et d'un minimum (Courleux, 2011). Même si il n'existe pas de contrôle des montants pratiqués, ils peuvent être très faibles en comparaison du montant qui correspondrait à un calcul économique théorique du loyer basé sur la rente agricole. La location de terres labourables serait donc moins coûteuse que l'achat dans 43% des départements français en 2006 (Sousa, 2008), dont les quatre départements dans lesquels se situent les agriculteurs interrogés dans notre enquête (Puy-de-Dôme, Rhône, Isère, Haute-Savoie). En fait, les agriculteurs justifient souvent une décision d'Achat direct par une opportunité. Par exemple, il peut s'agir de la mise en vente d'une parcelle agricole dont ils sont fermiers, la décision du propriétaire cédant obligeant l'agriculteur candidat à l'Achat pour conserver l'accès à l'usage de cette terre. L'investissement nécessaire peut être élevé en fonction des caractéristiques intrinsèques de la parcelle. Mais le prix demandé dépend également de la probabilité de constructibilité à venir de la terre et de la spéculation induite, la rente immobilière étant plus importante que la rente agricole (Capozza et Helsley, 1989; Plantinga *et al.*, 2002; Cavailhès et Wavresky, 2003; Geniaux et Napoléone, 2005; Cavailhès *et al.*, 2011).

---

3. Il existe également des servitudes publiques qui peuvent venir s'imposer à son droit sur l'Usus de manière plus ou moins prescriptive (limitation des intrants dans les zones de captage d'eau potable, limitation de l'irrigation...).

Lorsqu'un agriculteur contracte une location sur un terrain agricole dont le propriétaire est une personne physique ou morale strictement privée (Location classique), il devient détenteur de l'Usus durant une durée déterminée. En France le statut du fermage régule fortement les négociations. Cette notion, souvent qualifiée « d'institution », confère par défaut à toute location de terrains agricoles des obligations légales précises. Si l'usage agricole peut être matériellement prouvé<sup>4</sup>, le bail oral doit respecter les règles du fermage même en l'absence d'écrit (Melot, 2014). Ces locations ont une durée minimale de neuf ans (L411-5) et une reconduction tacite par tranches de trois ans. Le droit de reprise du propriétaire est très limité, il ne peut l'exercer que pour lui-même et ses descendants, et dans une temporalité encadrée (articles L411-59, L411-6 et 7). En cas de vente, le bail n'est pas rompu et doit être mené à son terme. L'agriculteur a alors un droit de préemption<sup>5</sup>. Le montant du loyer est encadré entre un minima et un maxima fixé par arrêté préfectoral (article L411-11).

Aussi, même si l'accès à l'usage est en théorie organisé de manière temporaire, en pratique les agriculteurs seront difficilement évincés de l'Usus une fois qu'ils en sont détenteurs (Courleux, 2011). Les seuls motifs pouvant être invoqués pour rompre un bail sont un mauvais usage du bien (articles 1766 et 1767 du code civil). Avec le statut du fermage, l'agriculteur peut réaliser les anticipations nécessaires à des investissements pour développer son entreprise.

Cependant il existe des locations de terrains agricoles hors de ce cadre juridique. Premièrement, c'est le cas si la mise à disposition du terrain ne se fait pas « à titre onéreux » (prêt à usage) ou que le paiement ne peut être prouvé. Deuxièmement, si une convention particulière (article L411 -2) a été établie, stipulant le caractère temporaire de l'usage et ce même en cas de paiement. Ces deux configurations sont observées notamment dans les zones sous pression urbaine. En effet, à la perspective (même très hypothétique) d'une rente immobilière largement supérieure à la rente agricole, des marchés fonciers spéculatifs d'anticipation naissent. Le zonage urbain étant en perpétuelle évolution, cette spéculation gagne une large périphérie autour des villes de toutes tailles. De nombreux propriétaires développent des stratégies de rétention foncière dans le but de disposer de leurs terres. Il se produit parallèlement une précarisation croissante des baux (Jarrige *et al.*, 2003; Geniaux et Napoléone, 2005), par des conventions et prêts à usage temporaires. Cette mise à disposition limitée ou inexistante n'est pas une perte pour les propriétaires, étant donnée la faiblesse du loyer agricole.

De manière paradoxale, la force du fermage, « quasi-propriété » (Barthélémy et Boinon, 1973), représente dans ces territoires pour les propriétaires une contre-incitation à la location. Dans cette situation, les agriculteurs développent des comportements d'adaptation visant à sécuriser leur accès à la terre (Léger et

---

4. Article L411-1 du Code Rural : les règles du fermage s'appliquent à « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole ».

5. Il sera prioritaire en tant que candidat à l'acquisition.

Alavoine-Mornas, 2013; Melot, 2014). Ils renoncent notamment à certains de leurs droits pour conserver leur réputation auprès des propriétaires locaux (indemnité d'éviction, statut protecteur du fermage, loyer indexé, subventions). Ils veillent également à soigner leurs relations avec les propriétaires, et se tiennent informés de leurs intentions patrimoniales. Certains participent à l'élaboration des documents d'urbanisme afin de faire entendre leurs intérêts. Ainsi, un agriculteur en Location classique détient l'Usus et une partie du Fructus, qu'il partage avec le propriétaire (loyer ou métayage). La durée assurée de cet Usus semble de plus en plus variable, en fonction de la localisation géographique et de la pression urbaine.

Lorsqu'un agriculteur, pour accéder à l'usage d'une terre, se trouve en Location auprès d'un porteur public et/ou collectif, sa situation est différente bien qu'il soit également en location. C'est la nature du propriétaire qui est spécifique. Il s'agit d'une personne morale, qui agit selon des incitations et des objectifs différents des propriétaires privés. Ce propriétaire a choisi de détenir la propriété dans l'objectif d'en maintenir l'usage agricole à long terme. La propriété est donc ici un moyen d'action collectif. Les opérations de portage foncier regroupent des acteurs relativement différents : collectivités, organisations professionnelles agricoles, organismes « outils » (EPF et Safer<sup>6</sup>), organisations de défense de l'environnement, et/ou associations. Ils dépassent largement les actions des Safer et des EPF, notamment car l'acquisition est envisagée à très long terme. Elles ne sont pas réductibles non plus aux réserves foncières constituées par les collectivités<sup>7</sup>. Les opérations de portage foncier sont diversifiées dans leurs formes et leurs finalités. Certaines développent un projet agricole précis, visant par exemple au développement d'un approvisionnement local en légumes issus de l'Agriculture Biologique. En général, ces opérations nécessitent une longue recherche d'informations juridiques et techniques afin d'établir les modalités, notamment juridiques, du portage. Ensuite, le processus de sélection des agriculteurs est variable, depuis la connaissance personnelle à l'appel à projet.

Pour les agriculteurs bénéficiaires ce mode d'accès à la terre est nouveau, un apprentissage a lieu. Les relations avec le bailleur sont différentes en raison de son intérêt pour l'activité de l'usager. D'une part cet intérêt se traduit par une sécurisation dans le temps de l'accès de l'agriculteur à l'usage des terres portées. D'autre part cela se traduit parfois par une définition technique de l'exploitation qui en est faite. Cette spécification fait parfois l'objet d'un contrat avec le preneur (bail rural classique, bail

---

6. Les Etablissements publics fonciers sont des organismes qui permettent à plusieurs collectivités locales de mutualiser leurs actions et leur maîtrise foncières pour mener à bien l'aménagement du territoire. Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (Safer) sont des sociétés sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances, sans but lucratif et dotées de missions d'intérêt général contribuant à l'appui aux collectivités dans l'aménagement du territoire, à l'installation agricole et à la politique des structures.

7. Même si elles sont parfois appuyées sur cette ressource.

rural environnemental, charte) dans un cadre juridique précis (Article L411-27). Ainsi, dans le cadre d'une Location auprès d'un porteur, l'Abusus est détenu par une personne morale qui par ses objectifs, sécurise l'Usus de l'agriculteur dans le temps mais qui peut également intervenir dans la définition de cet Usus.

L'analyse des conditions d'accès à l'usage de la terre dans les trois formes d'organisation de la transaction nous permet de dresser des hypothèses empiriques quant au niveau des coûts d'accès. Nos hypothèses doivent tenir compte du contexte spécifique de notre analyse empirique. En effet les opérations de portage foncier sont majoritairement localisées dans des territoires urbains ou périurbains<sup>8</sup>.

Pour réaliser la comparaison de transactions inscrites dans les trois formes d'organisation différentes, nous avons donc été contraints de mener l'ensemble de nos enquêtes dans ce type de territoires. Nous l'avons vu dans cette section, le contexte urbain et périurbain – qui représente aujourd'hui plus de 46% du territoire français (données Insee, 2008)<sup>9</sup> – modifie largement les conditions de réalisation des transactions foncières.

Dans les territoires périurbains, nous émettons donc les hypothèses suivantes. Premièrement, comme en Location classique, la Location auprès d'un porteur produit des coûts directs inférieurs à l'Achat direct pour l'agriculteur. Ensuite, les coûts de transaction sont réduits en Location auprès d'un porteur par rapport à la Location classique car la recherche d'informations a lieu dans des sphères publiques (large porter-à-connaissance), et les négociations sont plus sereines car les contractants partagent de mêmes objectifs. Cependant, ils peuvent être plus ou moins réduits en fonction des négociations autour des contraintes imposées à l'agriculteur dans ses pratiques agricoles. Enfin, les opérations de portage foncier permettent aux agriculteurs d'accéder à l'usage de la terre avec une certaine sécurité foncière, supérieure à la Location classique et presque égale à l'Achat direct. Dans ce cas, la Location auprès d'un porteur pourrait être vue comme étant moins coûteuse du point de vue des coûts d'opportunité.

## **2.2 Comparaison des coûts d'accès à la terre : une étude empirique**

### **2.2.1 Une enquête auprès d'agriculteurs**

Afin de mettre à l'épreuve empiriquement nos hypothèses, nous avons comparé les coûts d'accès à la terre que supportent les agriculteurs dans les trois formes d'organisation, sur un échantillon de 77 transactions réparties dans six territoires des régions Rhône-Alpes et Auvergne. Dans ces deux régions,

---

8. Le recensement exhaustif que nous avons réalisé en Rhône-Alpes et en Auvergne a mis en évidence cette forte spécialisation géographique « périurbaine ». L'ambition des dynamiques citoyennes et politiques à l'œuvre dans ces territoires, dotés de moyens financiers et humains supérieurs aux territoires ruraux, pourrait en être une explication.

9. Les espaces des grands pôles urbains et les espaces périurbains représentent 46,1% du territoire en 2008.

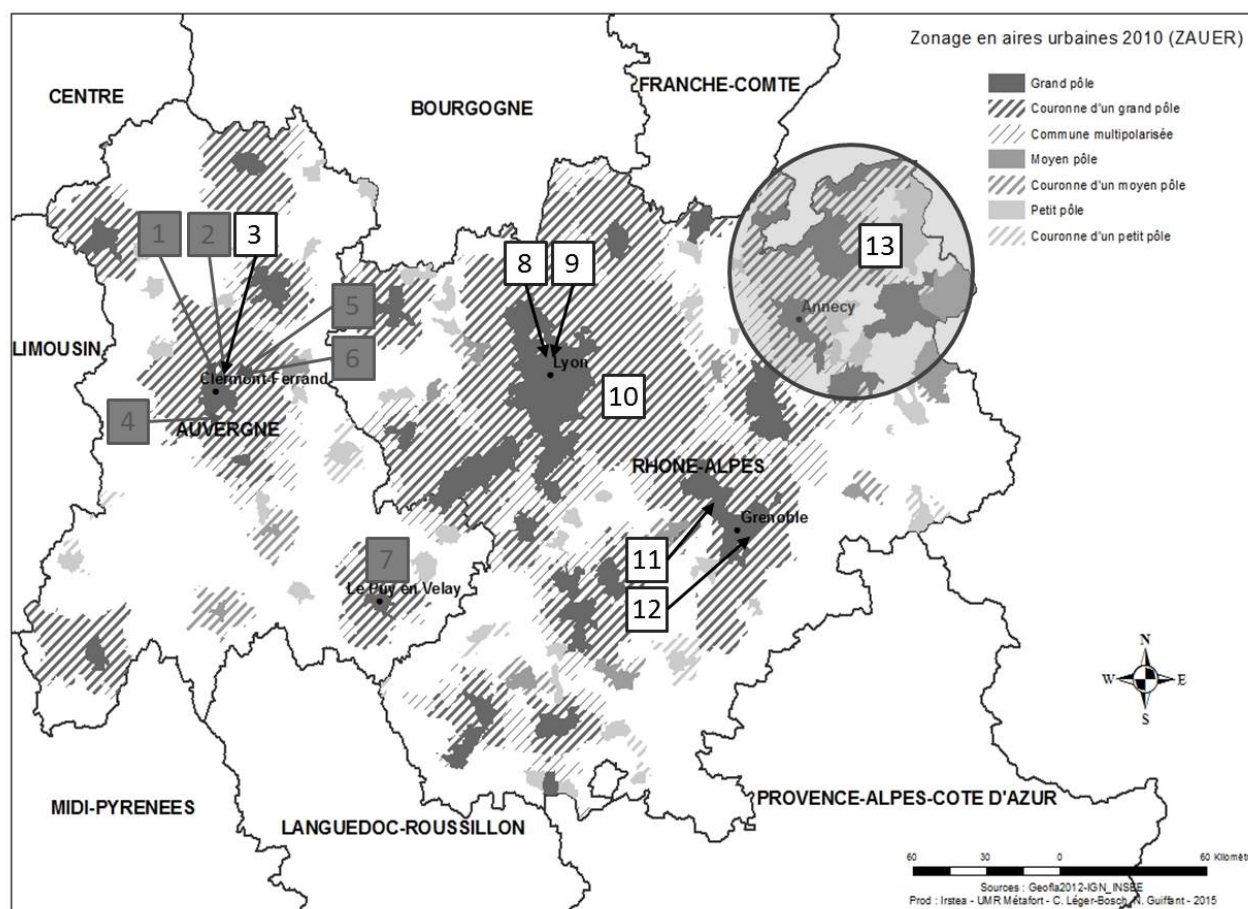


FIGURE 2.1 – Aire urbaines et territoires dans lesquels les transactions ont été étudiées

nous avons recensé une quinzaine d'opérations de portage. Nous en avons sélectionné six sur des critères de diversité des acteurs investis et des projets eux-mêmes, et qui sont déjà finalisées. Nous avons interrogé les 25 agriculteurs concernés par ces « Locations auprès d'un porteur », et complété l'échantillon avec 24 transactions d'Achat direct, et 28 de Location classique. Cet échantillon témoin a été constitué par la méthode de l'échantillonnage stratifié<sup>10</sup>. Pour des raisons de difficulté d'accès à l'information, nous avons souvent étudié chez un même agriculteur une transaction d'Achat direct et une transaction de Location classique. Au total, nous étudions donc un échantillon de 77 transactions passées par 52 agriculteurs.

La figure n°2.1 indique les territoires dans lesquels les agriculteurs ont été interrogés. On constate que l'ensemble des transactions étudiées ont lieu dans des grands pôles ou leur couronne (Aires urbaines 2010, Insee). Les six zones étudiées<sup>11</sup> présentent des caractéristiques variées, au niveau du territoire

10. Même territoire (même commune ou même communauté de communes) et même type de système de production (type et taille).

11. Agglomérations de Riom, de Lyon, des Portes de l'Isère, de Voiron, de Grenoble, département de Haute-Savoie.

concerné (productions agricoles, pression urbaine . . .), du type d'organisation présente dans le projet de portage étudié, et de l'échelle d'action (collectivités, organisations professionnelles agricoles, associations, SAFER, etc.), de la surface agricole et du nombre d'agriculteurs concernés, de la répartition entre installation et « confortation » d'exploitations agricoles, du statut juridique donné au portage, du mode de financement, et de la durée de mise en place de l'action et d'accès à la terre pour les agriculteurs concernés.

Le questionnaire administré (Annexe n°3) visait à recueillir auprès des agriculteurs le montant des *coûts directs* supportés, leur évaluation quantitative des *coûts de transaction*, et enfin leur notation personnelle du « niveau d'incertitude qu'ils ressentent sur le fait de conserver l'usage de la parcelle concernée à moyen et long terme ». Pour mémoire, nous retenons cette note comme un indicateur d'intensité de *coûts d'opportunité* provoqués par le facteur d'insécurité foncière.

### 2.2.2 Présentation et choix des variables

Pour vérifier l'influence du type d'accès à l'usage de la terre sur le niveau des coûts directs et indirects, nous estimons un modèle de régression linéaire pour chacun des trois types de coût. La variable dépendante est la variable quantitative de coût : *CD* pour les *coûts directs*, *CTexante* pour les *coûts de transaction ex ante*, et *FacteurCO* pour l'insécurité foncière interprétée comme une source de *coûts d'opportunité*.

Premièrement, pour émettre une variable *CD* comparable pour tous les types de transaction, il est nécessaire de calculer une valeur actualisée à partir du loyer en Location d'une part, et d'autre part du montant d'acquisition en Achat direct. Ce calcul tient compte du nombre d'années d'emprunt nécessaire si l'on achetait l'actif loué, du taux d'emprunt, du taux d'intérêt et du taux d'inflation en cours. Pour notre part, nous avons choisi la méthode établie par la Fédération des Centres de Gestion Agréés Agricoles (Sousa, 2008). Nous avons calculé cette valeur actualisée pour l'Achat direct d'une part, et d'autre part pour les deux types de Location étudiés. Nous avons donc déterminé une variable *CD* qui correspond à la valeur actualisée de l'accès à l'usage de la terre sur une durée de quinze ans, additionnée des frais d'enregistrement de la transaction. L'unité de la variable calculée de *coûts directs* est l'euro.

Deuxièmement, nous nous inscrivons à la suite de travaux récents qui ont fait le choix de mesurer les *coûts de transaction* sur la base d'une enquête (Falconer, 2000; Rørstad *et al.*, 2007; McCann et Easter, 1999). Ainsi, pour récolter les données nécessaires à la variable *CTexante*, nous demandons aux agriculteurs de les quantifier en unités de temps, de distance et en euros, le tout ayant été ensuite ramené en euros. Compte tenu de la nature de *CTexante* (et notamment de sa stricte positivité), nous étudions ici le logarithme de la variable, ce qui permet de se rapprocher des hypothèses du modèle linéaire

classique (Wooldridge, 2012). Par ailleurs, nous avons réalisé le test en additionnant une valeur arbitraire faible en raison du grand nombre de valeurs nulles. Ceci nous permet de prendre en compte cette partie de l'échantillon qui parfois atteint 25%, sans toutefois recréer sa variabilité. Cette variabilité existe, mais le filtre de l'agriculteur ne permet pas de l'évaluer. En effet, l'agriculteur interrogé éprouve des difficultés à donner une valeur précise au temps passé et à la dépense faite lorsqu'ils sont négligeables (McCann *et al.*, 2005).

Troisièmement, nous considérons que l'insécurité de l'accès à l'usage de la terre est une source de *coûts d'opportunité*. Aussi nous établissons la variable *FacteurCO* à partir de la perception de l'agriculteur, que nous considérons déterminante dans son comportement décisionnel. Nous lui proposons de noter sur « l'incertitude qu'il ressent dans le fait de conserver l'usage de la parcelle concernée à court et moyen terme » grâce à une question à échelle.

La forme d'organisation de la transaction d'accès à l'usage de la terre (*FO*) est la variable explicative dont nous cherchons à comprendre l'effet. Il s'agit d'une variable qualitative qui présente trois modalités : *FO/Locporteur*, *FO/Locclassique*, et *FO/AchatDirect*. Mais d'autres variables explicatives peuvent contribuer à expliquer le niveau des coûts d'accès à la terre. Il s'agit de contrôler leur effet afin que notre évaluation de l'influence de la forme d'organisation de la transaction sur le niveau des coûts d'accès soit le moins biaisée possible. A la suite de différents travaux (Ducos et Dupraz, 2006; Ducos et Dupraz, 2007; Louis et Rousset, 2010), nous considérons que les caractéristiques des actifs spécifiques constituent des variables endogènes. Nous ne les avons donc pas intégrées à l'analyse empirique et avons choisi des variables explicatives pour leur indépendance des caractéristiques de la transaction foncière. Le tableau n°2.2 récapitule les variables explicatives sélectionnées et présente leurs statistiques élémentaires.

Les *coûts directs* d'accès à la terre sont largement déterminés par le prix sur le marché foncier. La formation du prix des terres à l'achat a été analysée dans de nombreux travaux (Capozza et Helsley, 1989; Plantinga *et al.*, 2002; Cavailhès et Wavresky, 2003; Geniaux et Napoléone, 2005).

D'une part, il semble que ce prix diffère selon la localisation géographique de la parcelle. Ainsi, des travaux montrent l'influence de la plus-value d'urbanisation potentielle sur le prix de terres restant à usage agricole. Dans notre modèle nous contrôlons donc l'effet (attendu comme positif) de la pression urbaine, adoptant comme proxy la part artificialisée du territoire communal (*TxArtif2006*).

D'autre part, le prix foncier est influencé par les caractéristiques de l'acheteur, qui déterminent l'accès à certaines informations sur le marché (Cavailhès et Wavresky, 2003) ainsi que la relation établie avec le vendeur (Perry et Robison, 2001).



Nom de la variable		Définition	N	Moyenne	Ecart-type	Min	Max
<b>Variables expliquées</b>							
CD		Coûts directs, valeur actualisée (€)	77	2834	3905	0	19857
CTexante		Coûts de transaction <i>ex ante</i> (€)	77	16,16	47,32	0	317
FacteurCO		Indicateur de coûts d'opportunité (€)	77	2,13	2,12	1	10
<b>Variables explicatives liées au territoire</b>							
Pression urbaine (URB)	TxArtif2006	Taux d'artificialisation des sols de la commune où se situe l'exploitation agricole (%)	77	16,37	11,12	0	51,03
<b>Variables explicatives liées à l'entreprise agricole</b>							
Système (SYS)	TxSurfPrairies	Part de la Surface Agricole Utile (SAU) en prairie	77	0,45	0,4	0	1
Assise foncière (FONC)	Txprop	Part de la SAU que l'agriculteur possède en nom propre (%)	77	0,17	0,24	0	0,95
<b>Variables explicatives liées à l'individu</b>							
Réseaux (RES1 et RES2)	EluCom	=1 si l'agriculteur est conseiller municipal	77	0,09	0,29	0	1
	Nbagri	Nombre d'agriculteurs que l'agriculteur interrogé rencontre chaque mois	77	11,58	10,57	1,5	30
Aversion au risque	Annaiss	Année de naissance de l'agriculteur	77	1968,54	10,18	1947	1989
	Moyincert2	Incertitude moyenne sur le parcellaire de l'EA à court et moyen terme (note pour chaque parcelle et moyenne pondérée par la surface)	77	3,15	0,74	0,6	4,04

TABLE 2.2 – Définition des variables et statistiques descriptives

Les caractéristiques individuelles de l'acheteur et notamment une bonne insertion sociale au sein des milieux locaux pourraient favoriser une réduction des coûts directs. Cette variable peut être approximée en évaluant le niveau de notoriété locale des acheteurs. Nous contrôlons par conséquent l'effet, attendu comme négatif, de l'appartenance au conseil municipal de l'agriculteur interrogé, sur le niveau des coûts directs (*EluCom*). Même si le prix des loyers est encadré en France, le niveau des coûts directs en Location peut être influencé par les mêmes variables qu'en Achat.

Les *coûts indirects* supportés par les agriculteurs sont quant à eux influencés par les facteurs qui modifient leurs comportements individuels et leurs perceptions (Mettepenningen *et al.*, 2009).

La pression urbaine modifie les incitations et les anticipations des agriculteurs et des propriétaires, et donc leurs comportements et leurs perceptions, en Location comme en Achat (Jarrige *et al.*, 2003; Geniaux et Napoléone, 2005; Léger et Alavoine-Mornas, 2013). La pression urbaine peut donc être un facteur d'augmentation des coûts indirects supportés par les agriculteurs. D'une part elle peut être à l'origine d'une augmentation des coûts de négociation; d'autre part elle peut créer un climat d'incertitude dans l'environnement de la transaction contribuant au sentiment d'insécurité foncière au moment même de la transaction. Nous intégrons donc la variable (*TxArtif2006*) dans les modèles économétriques de  $\log(\text{CTexante})$  et de *FacteurCO*.

Les caractéristiques de l'exploitation agricole considérée peuvent également expliquer des comportements différenciés des agriculteurs (Ducos et Dupraz, 2006). En effet, elles spécifient des besoins fonciers particuliers (localisation, potentiel agronomique, taille de la parcelle) et donc des incitations diverses. La différenciation de systèmes d'élevage basés sur une alimentation fourragère, d'autres systèmes basés sur la culture végétale de terres de plaines à forte valeur agronomique (céréales, maraîchage) peut être une variable discriminante relativement synthétique pour les régressions de  $\log(\text{CTexante})$  et de *FacteurCO*. Dans le modèle, nous testons donc la part de la surface totale de l'exploitation menée en prairie (*TxSurfPrairies*).

Les caractéristiques de l'exploitation agricole au niveau du système foncier spécifient également une forme de vulnérabilité, qui modifie l'environnement de l'agriculteur et donc son comportement (Ducos et Dupraz, 2006). Nous contrôlons l'effet de cette vulnérabilité du système foncier par le taux de la surface possédée en nom propre par le ou les agriculteurs (*Txprop*).

Enfin, l'environnement dans lequel l'agriculteur prend ses décisions peut varier selon certaines de ses caractéristiques individuelles. Son appartenance aux réseaux sociaux locaux et professionnels peut ainsi faciliter son accès à l'information, fluidifier ses négociations, et réduire son sentiment d'insécurité

foncière au cours de la transaction (Falconer et Whitby, 1999). Nous contrôlons donc dans les régressions de  $\log(CTexante)$  et de  $FacteurCO$  le rôle de son intégration au sein du territoire local ( $EluCom$ ), et au sein des réseaux professionnels agricoles ( $Nbagri$ ).

Selon certains auteurs, le comportement décisionnel de l'individu serait plus affecté par sa perception des coûts indirects que par leur niveau réel (Drake *et al.*, 1999; Falconer, 2000; Vanslebrouck *et al.*, 2005). Cette perception varie de manière importante selon sa sensibilité à l'incertitude, ou aversion au risque (Louis et Rousset, 2010). Nous testons donc l'expérience de l'agriculteur par le biais de son âge ( $Annaiss$ ) et sa sensibilité au risque par sa propre évaluation de l'incertitude qu'il ressent dans le fait de continuer à avoir accès à son parcellaire à court et moyen terme ( $Moyincert2$ ).

### 2.2.3 Identification des modèles économétriques appropriés

Notre échantillon reste trop faible pour vérifier toutes les influences attendues en théorie. Cependant il nous permet de vérifier celles qui nous paraissent cruciales (tests statistiques complémentaires en annexe n°4). Nous testons le rôle de la forme d'organisation de la transaction dans le niveau pris par les coûts directs d'une part, et les coûts indirects d'autre part. En effet, nous considérons que la forme d'organisation de la transaction est une contrainte exogène, indépendante de l'individu qui les supporte, et que la transaction a toujours le même contenu : l'accès à l'usage. Notre stratégie d'estimation vise à vérifier l'existence d'une influence du type d'accès à l'usage de la terre sur le niveau des coûts d'accès, tout en neutralisant le plus possible d'effets parallèles, avec comme contrainte la taille de notre échantillon.

Aussi nous choisissons de préciser les modèles de la manière suivante :

Soit  $FO$  la forme d'organisation de la transaction d'accès à l'usage de la terre, prenant trois modalités que sont la Location auprès d'un porteur public/collectif, la Location classique, l'Achat direct.

Soit  $i$  l'identifiant de l'agriculteur et de son exploitation agricole

Soit  $PU_i$  la pression urbaine qui s'exerce dans le territoire de  $i$

Soit  $SYS_i$  le système de production agricole de l'exploitation  $i$

Soit  $FONC_i$  l'assise foncière de l'exploitation agricole  $i$

Soit  $RES1_i$  l'intégration sociale de l'agriculteur  $i$  dans les réseaux sociaux locaux

Soit  $RES2_i$  l'intégration sociale de l'agriculteur  $i$  dans les réseaux spécifiques agricoles

Soit  $AV_i$  la sensibilité au risque de l'agriculteur  $i$

Coûts directs :

Soit  $CD_i$  les coûts directs supportés par l'agriculteur/exploitation agricole  $i$

Alors,

$$CD_i = \alpha FO_i + \beta URB_i + \gamma RES1_i + \epsilon \quad (1)$$

Coûts indirects :

Soit  $CTexante_i$  les coûts de transaction *ex ante* supportés par l'exploitation  $i$

Soit  $FacteurCO_i$  l'insécurité foncière dans laquelle se trouve l'exploitation  $i$

Alors,

$$\log(CTexante_i) = \delta URB_i + \zeta SYS_i + \eta FONC_i + \theta RES1_i + \iota RES2_i + \kappa AV_i + \epsilon \quad (2)$$

et

$$FacteurCO_i = \lambda URB_i + \mu SYS_i + \nu FONC_i + \xi RES1_i + \omicron RES2_i + \pi AV_i + \epsilon \quad (3)$$

## 2.3 Des résultats nuancés : réduction de certains coûts, majoration pour d'autres

Le tableau n°2.3 présente le résultat des estimations des trois modèles. Pour plus de lisibilité, nous avons choisi dans chaque régression, de mettre en variable invisible l'indicatrice de la variable  $FO$  qui se démarquait le plus des deux autres.

A la lecture des résultats de la régression (1)<sup>12</sup>, il apparaît que l'accès à la terre par Location auprès d'un porteur produit des coûts directs significativement inférieurs à l'Achat direct. C'est également le cas des coûts directs en Location classique. Même en prenant en compte une valeur actualisée, l'Achat direct reste largement plus coûteux. Rappelons que ce résultat semble attendu dans les départements étudiés (Puy-de-Dôme, Rhône, Isère, Haute-Savoie). Car une étude donnait la location comme type d'accès préférable à l'achat direct dans ces départements en 2008, ce qui n'était le cas pour les terres labourables en France que de quarante départements (Sousa, 2008). La régression ne montre pas d'effet significatif de la pression urbaine sur le niveau des coûts directs.

Selon la régression (2), il apparaît que les coûts de transaction *ex ante* sont significativement plus élevés en Location auprès d'un porteur que dans les deux autres formes de la transaction d'accès à l'usage. Des variables explicatives autres que la forme d'organisation de la transaction expliquent de

12. La valeur de  $R^2$  de la régression (1) est relativement grande ( $R^2 = 0,52$ ) pour des données individuelles en coupe transversale, et celle de la régression (2) ( $R^2 = 0,23$ ) est non négligeable (p.37) (Greene *et al.*, 2005).

TABLE 2.3 – Résultats des estimations

	Coûts directs	Coûts indirects	
	(1) CD	(2) log(CTexante)	(3) FacteurCO
<i>Variable d'intérêt : Forme d'Organisation de la transaction</i>			
Portage	-6041.001*** (785.76)		-1.370** (0.51)
Fermage	-6474.732*** (756.32)	-1.667** (0.49)	
Propriete		-1.174* (0.52)	-1.598** (0.50)
<i>Variables de contrôle</i>			
TxArtif2006	13.217 (28.08)	0.025 (0.02)	0.053* (0.02)
TxSurfPrairies		-0.366 (0.53)	-0.911 (0.55)
Txprop		1.413 (0.93)	-0.367 (0.96)
EluCom		1.393+ (0.71)	-1.177 (0.74)
Nbagri		0.360* (0.16)	0.160 (0.17)
Annaiss		0.050* (0.02)	-0.015 (0.02)
Moyincert2		-0.063 (0.30)	-0.725* (0.31)
Constante	7018.264*** (684.65)	-98.930* (45.18)	34.258 (46.55)
R <sup>2</sup> ajusté	0.525	0.231	0.303
N	77	77	77

Écart-types entre parenthèses

+ p < 0.10, \* p < 0.05, \*\* p < 0.01, \*\*\* p < 0.001

manière significative le niveau des coûts de transaction. Les deux variables de réseau *EluCom* et *Nbagri* l'influencent, mais avec des sens contraires à ceux attendus du fait de la littérature. En effet, l'intégration sociale de l'agriculteur dans les réseaux territoriaux et professionnels paraît augmenter le niveau des coûts de transaction ex ante et non le réduire. En revanche, la variable *Annaiss* a un effet positif sur le niveau des coûts de transaction ex ante, conformément à nos attentes. Plus l'agriculteur est jeune, moins il bénéficie d'expérience pour la recherche d'informations et la conduite des négociations. Les autres variables contrôlées, notamment concernant la pression urbaine et les caractéristiques de l'exploitation agricole, ne jouent pas un rôle significatif sur le niveau des coûts de transaction ex ante.

La régression (3) tend à montrer que l'insécurité foncière, prise comme un facteur d'augmentation des coûts d'opportunité, est moins élevée en Location auprès d'un porteur qu'en Location classique. Elle est également moins élevée dans le cas de l'Achat direct (par rapport à la Location classique). Comme nous l'avons vu plus haut, ce résultat peut être interprété comme une forte incitation pour l'agriculteur à réduire ses anticipations et donc ses investissements sur la parcelle en cas de Location classique. Contrairement à l'Achat direct et à la Location auprès d'un porteur, cette forme d'organisation de la transaction est donc une source importante de coûts d'opportunité. D'autres variables apparaissent comme ayant une influence significative sur le niveau d'insécurité foncière ressentie. Il s'agit de la variable *Moyincert2* qui exprime l'insensibilité de l'agriculteur à l'incertitude sur le reste de son parcellaire, et qui donc réduit le niveau ressenti pour la transaction concernée ; et la variable *Txartif2006* qui augmente l'incertitude avec le niveau d'urbanisation de la commune sur laquelle se trouve l'exploitation.

## Conclusion et remarques

Basée sur la prise en compte de coûts indirects, notre posture théorique ne correspond pas à l'application habituelle du cadre de la Théorie des coûts de transaction. Notre approche s'inscrit davantage dans celle développée dans certains travaux depuis le début des années 2000. Ils ont pour objectif l'analyse de l'effet de la configuration institutionnelle de la politique de mise en place des Mesures Agri-Environnementales sur le niveau des coûts de transaction privés supportés par les agriculteurs (Falconer, 2000; Rørstad *et al.*, 2007; Mettepenningen *et al.*, 2009). Par leur ambition d'évaluation des politiques publiques, ces travaux ont une dimension opérationnelle. Ils montrent qu'une utilisation pragmatique de la grille d'analyse des coûts de transaction est pertinente dans cette perspective. En effet, utilisée comme un outil et non une théorie, elle permet d'analyser l'effet d'évolutions organisationnelles en cours. Notre travail contribue à l'adaptation de cette grille d'analyse sur un autre type de transaction que celui étudié par ces auteurs. Il s'agit de l'accès à la terre, qui est une transaction essentielle de l'activité agricole.

La grille que nous avons développée présente de manière claire les différents coûts que l'agriculteur doit supporter dans cette transaction d'accès à l'usage de la terre. Elle se veut la plus large possible, prenant en compte des coûts indirects de deux types différents (coûts d'opportunité, coûts de transaction). De même, elle explicite de manière originale le lien qui existe entre ces coûts et la répartition des différents droits contenus dans la propriété : *abusus*, *usus* et *fructus*. L'investissement empirique réalisé sur les transactions de foncier agricole actualise les analyses existantes, et apporte un nouveau prisme de lecture. En effet, dans ce contexte périurbain, les dynamiques d'urbanisation autant que l'appropriation sociale de l'agriculture sont en perpétuelle évolution.

Cette analyse des transactions par le biais de l'ensemble des coûts permet donc d'enrichir l'analyse de ces phénomènes, en adoptant le point de vue des opérateurs agricoles privés. Notamment, elle vient expliquer l'évolution des marchés fonciers en zone périurbaine de manière à compléter les approches par le prix de la terre (Capozza et Helsley, 1989; Plantinga *et al.*, 2002; Cavailhès et Wavresky, 2003; Livanis *et al.*, 2006; Geniaux et Napoléone, 2005). Cependant, nous appréhendons la performance des opérations de portage foncier d'un point de vue strictement économique. Or elle peut être également évaluée selon d'autres critères. Par exemple, les choix des agriculteurs peuvent être également motivés par des considérations éthiques. Dans ce cas, ils peuvent consentir des coûts d'accès plus élevés sans les traduire par des choix économiques.

Les résultats quantitatifs de cette analyse empirique doivent cependant être pris avec précaution, étant donné la faible taille de l'échantillon et la faible puissance explicatrice des régressions. Une perspective possible de ce travail pourrait être de multiplier le nombre de transactions étudiées. Pour cela le territoire d'étude devra être élargi à d'autres régions françaises afin d'obtenir suffisamment de transactions de Location auprès d'un porteur. En outre, la méthode de calcul des coûts, par évaluation quantitative par l'agriculteur lui-même, est critiquable. En effet elle fait appel à la mémoire et à la perception de l'agriculteur. Cependant, selon certains travaux, les agriculteurs agissent davantage selon leur perception de ces coûts que selon leur montant réel (Buckley et Chapman, 1997; Drake *et al.*, 1999; Falconer, 2000). Analyser ces trois types de transaction sur une période plus longue, permettrait d'évaluer les coûts de transaction *ex post* et de vérifier la permanence du faible niveau de l'insécurité foncière en Location auprès d'un porteur. Actuellement ce travail n'est pas réalisable car l'émergence en nombre de ces formes d'action est récente.

En définitive, l'étude des transactions d'accès à l'usage de la terre dans les six zones étudiées en Rhône-Alpes et en Auvergne, donne un certain nombre d'éléments sur la facilité d'accès à la terre. D'une part, elle confirme fortement les limites du statut du fermage dans les zones à forte pression foncière

et leurs conséquences pour les agriculteurs. Elle vient, dotée d'un nouveau matériau empirique, enrichir les travaux qui ont contribué ces dernières années à dresser un état des lieux du statut du fermage en France (Jarrige *et al.*, 2003; Courleux, 2011; Jouve et Vianey, 2012; Léger et Alavoine-Mornas, 2013; Melot, 2014). D'autre part, elle fournit une des premières études empiriques ciblées sur les opérations de portage foncier en France, même si des travaux ont déjà relaté l'expérience de l'association « Terres de Liens » (Le Monnier, 2014) ou ont présenté certains cas de portage (Pech et Giorgis, 2014). Nous fournissons une approche relativement complète de la facilité d'accès à la terre par le biais des opérations de portage public et collectif, adoptant en cela le point de vue des agriculteurs.

Aux Etats-Unis et au Royaume-Uni, les Land Trusts<sup>13</sup> sont selon nous des actions sensiblement comparables, si l'on tient compte de toutes les spécificités culturelles et institutionnelles anglo-saxonnes. A notre connaissance seuls leurs coûts publics et collectifs ont été jusqu'ici évalués, ils n'ont été mis en regard que de leurs résultats écologiques (Merenlender *et al.*, 2004; Parker, 2004). Ces deux points de vue pourraient selon nous être mis en parallèle, dans des travaux ultérieurs de comparaison transnationale.

---

13. « Les Land Trusts sont des organismes à but non lucratif qui préservent ou améliorent la qualité environnementale, sur les terres privées. [...] Les fiducies foncières peuvent conserver les terres par la possession pure et simple, acquérant ainsi le plein intérêt de propriété. » (Parker, 2004, traduction personnelle).





# LES OPÉRATIONS DE PORTAGE FONCIER : VERS UN CHANGEMENT DE FORMULE INSTITUTIONNELLE DU RAPPORT USAGE-PROPRIÉTÉ ?

---

De plus en plus de collectifs d'acteurs se sentant concernés par l'agriculture en tant que support d'enjeux sociétaux (protection de l'environnement, alimentation, cadre de vie, relations villes-campagnes), utilisent l'acquisition foncière et le statut de propriétaire qui en découle comme moyen d'action. Ces collectifs se composent d'acteurs aussi divers que des collectivités publiques de toutes échelles, des acteurs de la profession agricole, des organismes d'aménagement des espaces naturels, ou des associations. Ces « opérations de portage foncier » ont pour objectif de maîtriser la propriété de la terre afin d'en préserver l'usage agricole, en la mettant à disposition d'un agriculteur. Même si elles restent peu répandues, ces actions semblent instaurer une forme de relation nouvelle entre le propriétaire et l'usager.

Le propriétaire, ayant lui-même souvent une dimension collective (association, collectivité territoriale, etc.) est alors porteur foncier pour le compte du collectif d'acteurs. Il sécurise l'accès à la terre de l'agriculteur, tout en réalisant des attentes précises en termes de gestion, dans un objectif satisfaisant un intérêt général tel que déterminé au sein du collectif. Ce propriétaire peut dédier cette acquisition à la préservation de l'usage agricole des parcelles, par exemple dans les espaces sous pression urbaine, inscrivant même parfois cette démarche au cœur d'un projet de territoire (ex : approvisionnement de proximité). Dans d'autres cas l'usage est alloué à l'agriculture en tant que gestionnaire, les usagers privés étant alors fournisseurs de services (ex : pâturage pour l'entretien d'un espace naturel). Ou encore, l'idée peut être de promouvoir un modèle agricole spécifique au nom de son adéquation avec l'intérêt général (ex : Agriculture biologique).

Du point de vue de l'usager privé, les modalités contractuelles de l'accès à la terre sont variées. L'agriculteur signe le plus souvent un bail à ferme d'une durée minimale de neuf ans<sup>1</sup>. Il bénéficie alors du statut du fermage, qui protège fortement l'usage face au droit de propriété. Un accord complémentaire (charte, convention, accord oral. . .) peut être établi avec le propriétaire, définissant plus précisément l'activité et

---

1. Et parfois un bail emphytéotique, allongeant cette durée à 99 ans.

les pratiques agricoles. Parmi ces spécifications, celles qui relèvent de clauses dites environnementales peuvent être stipulées dans le bail lui-même, si le propriétaire fait partie des acteurs autorisés par le législateur (baux ruraux environnementaux, Article 411-27 du Code rural)<sup>2</sup>.

Le rapport entre usage et propriété du sol agricole établi dans ces opérations de portage semble relativement singulier. Il ne se résume pas à la simple relation économique entre deux agents privés, caractérisée par sa forme de contractualisation. En effet, il s'approche d'une forme collective de propriété maîtrisant un usage privé au nom de l'intérêt général. Or le mode d'appropriation du sol constitue un fondement essentiel de l'organisation des sociétés dans leur rapport à l'espace. Dans les sociétés occidentales, ce rapport entre propriété et usage est même au centre du mode d'organisation des relations entre individus, et entre l'individu et le collectif, sous la forme de règles formelles et informelles. Celles-ci semblent avoir évolué de manière importante au cours de l'histoire. D'un côté les libertés, les aspirations individuelles, et les contours de la *chose commune* ont fortement changé. De l'autre les droits et devoirs des usagers et propriétaires, entre eux et envers l'autorité publique, ont subi de nombreuses modifications.

L'objectif de cet article est de déterminer si les opérations de portage foncier agricole révèlent les prémises d'une nouvelle configuration du rapport entre propriété et usage. La mise en perspective historique que nécessite cette analyse nous semble trouver un cadre théorique particulièrement adapté avec l'économie institutionnelle historique. En effet les normes qui sont tout à la fois construites par les sociétés et qui en constituent les fondements sont son objet d'étude, parmi lesquelles le rapport entre la propriété foncière et l'usage des sols. Notre développement comporte deux phases. La première consiste en une analyse historique de cette évolution dans la société française, la seconde en offre une interprétation comme une succession de *formules institutionnelles* du rapport propriété-usage.

Dans une première section nous présentons le cadre théorique et méthodologique de la démarche de recherche. Les résultats produits par les deux phases de l'analyse, à savoir l'évolution des institutions liées à la propriété et leur interprétation, sont présentés dans une deuxième et une troisième section. Dans une quatrième section, nous mettons en discussion nos résultats en regard de l'action publique actuelle.

---

2. C'est le cas par exemple d'un Conservatoire régional d'espaces naturels, de l'association « Terre de liens » qui est reconnue d'utilité publique, ou d'un Conseil général.

### 3.1 Le rapport entre propriété foncière et usage du sol comme formule institutionnelle

#### 3.1.1 Une analyse du changement par le concept de formule institutionnelle

Notre objectif est d'analyser les opérations de portage foncier au prisme de l'évolution des institutions. Les institutions recouvrent différentes dimensions. Elles peuvent être des coutumes (Commons, 1924), des habitudes de pensée (Veblen, 1909), ou des « usages devenu axiomatics et indispensables par habitude et acceptation généralisée » (Veblen, 1923)<sup>3</sup>. Selon le principe de double causalité de Veblen (Hédoin, 2009), les institutions évoluent du fait d'un phénomène circulaire entre la société constituée en nation, et les individus. Car si les institutions conditionnent les comportements des individus, « leurs logiques de vie deviennent conventionnelles sous la discipline de l'habitude, acquérant la consistance de la coutume et de la prescription, et prenant donc la force et le caractère d'une institution » (Veblen, 1914). L'origine de l'évolution institutionnelle se situe donc dans celle du compromis social, les processus institutionnels visant à concilier les intérêts divergents vers un accord sur une conception unique du bien commun (Commons, 1934). L'évolution institutionnelle se fait sur le temps long, constituant une succession de séquences de configurations institutionnelles différentes. Elles sont séparées par des ruptures, qui ne l'expliquent pas et qui résultent plutôt des circonstances politiques et sociales d'un changement intensif. Ces ruptures, qui correspondent à des moments de « luttes intenses pour la définition ou redéfinition des règles du jeu », débouchent sur l'instauration de « compromis institutionnalisés fondateurs » que les individus vont expérimenter, puis stabiliser ou non, dans la phase considérée (Boyer, 2003).

Aussi nous centrons notre analyse sur ces séquences temporelles de configurations institutionnelles stabilisées entre deux ruptures. Pour les analyser, Commons (1934) propose le concept de *formule* comme *instrument d'investigation*. Il s'agit d'une adaptation du concept d'idéal-type de Weber<sup>4</sup>, comportant en plus une dimension temporelle. La *formule* constitue *une configuration adéquate et complexe de transactions, dont la répétition, la concurrence et la variabilité attendues constituent un ensemble dynamique* (Gislain, 2002 citant Commons, 1934, p.733). Nous représentons notre approche globale de ce phénomène évolutionnaire dans la figure n°3.1.

---

3. Les traductions en français des textes de Veblen, Commons et Hodgson, proviennent de la thèse de C. Hédoin (2009).

4. « Le type idéal est une construction intellectuelle obtenue par accentuation délibérée de certains traits de l'objet considéré (Weber, [1922] 1988, p. 191; 1965, p. 181). Cette création conceptuelle n'est pas sans lien avec la réalité observée mais elle en présente une version volontairement stylisée, au caractère fictionnel » (Coenen-Huther, 2003).

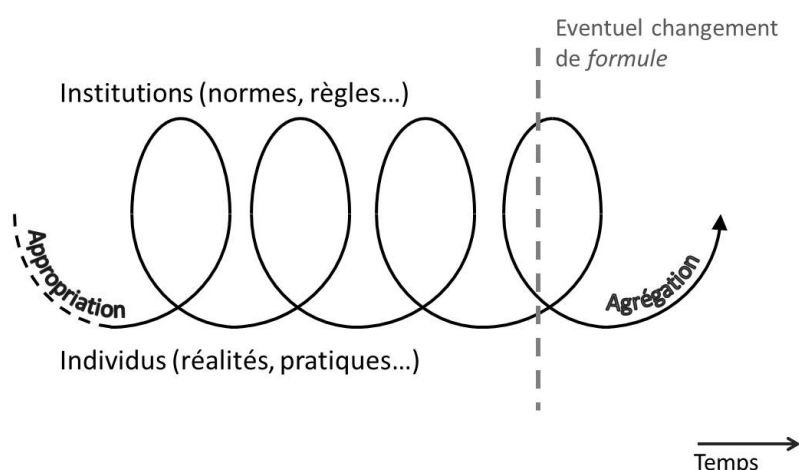


FIGURE 3.1 – Représentation des concepts utilisés

### 3.1.2 Le rapport entre usage et propriété foncière à l'aune de l'institutionnalisme

La façon dont les individus s'organisent pour se répartir les ressources selon leurs besoins, peut s'inscrire dans le cadre d'institutions. La ressource foncière, depuis la sédentarisation des civilisations occidentales et leur appropriation de l'espace, en est un exemple.

Ainsi la propriété a été analysée par les fondateurs de l'institutionnalisme historique comme le fait social fondant l'ensemble des mécanismes économiques<sup>5</sup> (Guéry, 2001). Chez Commons, « la propriété permet dans son principe même de priver d'un bien, ou de l'usage de ce bien, tous ceux qui ne bénéficient pas de ce droit » (Commons, 1934). Pour ceux qui en bénéficient, elle est à l'inverse une protection collective de leurs occupations économiques (Bazzoli, 1999). Toutes les sociétés occidentales, selon Commons, se sont construites autour de cette institution de « propriété », qui correspond en fait à un bouquet, à un faisceau de droits. En effet, elle se compose de l'abusus (le droit d'aliéner le bien), l'usus (le droit d'utiliser le bien) et le fructus (le droit de bénéficier de ses fruits). On parle de propriété pleine et entière quand ces trois éléments sont réunis dans le droit.

L'équilibre économique dépend ainsi de la qualité de l'organisation juridique des droits de propriété et d'usage, de l'intervention politique ou juridique sur ces droits pour en favoriser leurs apports à la société, et de l'extension de la propriété publique (Ely, 1914). En effet elles délimitent ce qui relève de l'individu et ce qui relève du collectif, même si les critères évoluent au cours de l'histoire (Guéry, 2001). Etant donné que l'expression de « bien commun » autorise l'interprétation de son contenu comme vérité universelle, nous utiliserons pour notre part la notion « d'intérêt général ». En effet, celle-ci est plus

---

5. « La propriété [...] est un fait culturel qui s'est développé dans le passé pour former une institution, à travers un long processus d'habitation, et qui est transmis de générations en générations comme le sont tous les faits culturels » (Veblen, 1898, p. 42, cité par O. Brette, 2005).

explicite sur le caractère socialement construit de l'intérêt collectif, et par conséquent sur sa variation d'un contexte à un autre.

Aussi, mettre en perspective l'émergence des opérations de portage foncier, de l'évolution du cadre institutionnel du rapport usage-propriété, nécessite en fait l'étude d'une configuration comprenant : les contours des droits d'usage et de propriété, l'organisation de leurs relations, et l'incursion de la sphère publique au nom de l'intérêt général. Elle constitue une formule institutionnelle, celle « du rapport propriété-usage ».

Selon la théorie des préconceptions scientifiques de T. Veblen<sup>6</sup>, toute découverte scientifique est en partie dépendante de postulats considérés comme évidents, servant à la fois de point de départ et de cadre à la réflexion, mais dont le contenu n'est pas invariable dans le temps. Il considère que la connaissance scientifique est influencée par l'époque et plus généralement le contexte dans lesquels elle est produite (Hedoin, 2009). Aussi, la façon dont les économistes ont abordé le rapport usage-propriété, et notamment la succession des éléments sur lesquels elles ont polarisé la réflexion, donne une première vision de l'évolution de cette formule institutionnelle.

La question de la rente a suscité des débats théoriques féconds aux 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles (Guigou, 1982). L'approche des classiques avait tendance à légitimer la captation de la rente par le propriétaire qualifié d'oisif (Quesnay, 1763; Smith, 1776; Malthus, 1820), tandis que le courant ricardo-marxiste, fondant son approche sur la valeur travail, donnait plutôt cette légitimité à l'utilisateur (Ricardo, 1817; Marx, 1867). Les débats économiques sur la rente s'éloignent ensuite des questions relevant du rapport usage-propriété<sup>7</sup>. Ils y reviennent au 20<sup>ème</sup> siècle avec la théorie des droits de propriété. Dans un marché imparfait, la propriété privée permettrait la réalisation de transactions efficaces notamment du point de vue des usagers<sup>8</sup> (Coase, 1960; Alchian et Demsetz, 1973; Barzel, 1989).

### **3.1.3 Méthode d'analyse de la formule institutionnelle du rapport propriété-usage**

Nous proposons d'identifier les configurations de la formule institutionnelle du rapport usage-propriété qui se sont succédées dans l'histoire. D'un point de vue méthodologique, cette démarche nécessite deux phases successives. En premier lieu, il s'agit d'étudier de manière chronologique le contenu des institutions et leur forme à chaque époque dans un contexte situé. Il s'agit donc d'observer la concrétisation juridique du compromis social en matière d'usage et de propriété d'une part, et d'autre

---

6. « The Preconceptions of Economic Science » (Veblen, 1899; Veblen, 1900).

7. Les apports concernent le lien entre le prix du sol et la localisation des activités économiques (Von Thunen, 1826), puis avec les néo-classiques le foncier est vu comme un bien économique banal s'échangeant sur le marché, inscrit dans l'équilibre général comme moyen de production (Say, 1803; Menger, 1871; Walras, 1860).

8. Tandis que les travaux de Hardin (1968) sur la gestion des espaces communs tendent à prouver l'inefficacité de la propriété collective pour l'allocation des ressources, en raison des phénomènes de surexploitation.

part les évolutions sociétales contextuelles dans lesquelles elle se fait, ou qu'elle induit. En second lieu, il s'agit d'identifier les différentes configurations de la formule institutionnelle sur des séquences temporelles se succédant. Celles-ci sont identifiées à partir du constat, au sein d'une période, d'une certaine stabilité du compromis social et des institutions. Leurs bornes temporelles, correspondant en théorie à des moments de crise, doivent être déterminées par l'observation de réelles ruptures.

Nos investigations empiriques reposent sur deux types de matériaux. D'une part, elles s'appuient sur l'encadrement juridique des relations entre propriétaires et usagers au travers de la loi depuis la Révolution française, en tenant compte des débats sociétaux et politiques à l'œuvre. D'autre part, nous compulsions les travaux de recherche décrivant la réalité foncière dans un contexte situé, provenant de différents points de vue disciplinaires (histoire, géographie, sociologie, sciences politiques, économie, agronomie). Dans ces écrits, nous nous intéressons à la réalité des pratiques des individus et des transactions foncières, au niveau de la gestion de l'espace, de l'agriculture, de la ville...

### **3.2 Analyse historique des institutions de propriété en France**

Avant la Révolution française, l'organisation des relations entre propriétaires et usagers ne se pose pas réellement en des termes relatifs à l'analyse économique du marché. En effet, le mode de production féodal repose sur l'existence d'individus n'ayant pas le droit à disposer d'eux-mêmes, ni donc d'avoir de possessions (servage et seigneuries). Le contexte n'est pas celui d'un libre marché de transactions et de contrats entre agents économiques. Le seigneur ou noble dispose de tous les droits de propriété (aliénation, usage et jouissance des fruits). Il concède une partie de ces droits aux usagers de la terre. Mais ceux-ci n'ont en réalité qu'un infime pouvoir de décision sur l'usage qui en sera fait<sup>9</sup>, et l'importance des prélèvements sur les fruits est décidé unilatéralement par le propriétaire (champart, terrage). Par ailleurs, le principe de mainmorte empêche l'accumulation de richesses par filiation, tous les biens du serf devant revenir au seigneur à sa mort.

Ainsi en 1789, la majeure partie de la population française (85%) vit directement ou indirectement de la terre mais dispose de droits d'usage limités. Une classe sociale de privilégiés, propriétaires, domine cette « masse paysanne » (Bodinier *et al.*, 2000). La hausse de l'impôt royal, la surcharge démographique et le manque de terres dans certaines régions, s'ajoutent au poids de la seigneurie vers la fin du 18<sup>ème</sup> siècle. L'augmentation des prix des denrées alimentaires et des difficultés d'approvisionnement (Bodinier, 2010) intensifient des aspirations sociales. L'affaiblissement du régime féodal commence de

---

9. A part pour le domaine congéable, terre allouée au serf pour les productions de subsistance de sa famille. Le droit de chasse et de meilleur bois du seigneur s'y appliquent cependant (Bodinier, 2010).

manière hétérogène, dans certaines régions seulement. La France connaît cette évolution à la même période que la plupart des pays du nord de l'Europe occidentale, de la fin du 18<sup>ème</sup> au début du 19<sup>ème</sup> siècle<sup>10</sup>.

### **3.2.1 La société agraire sous la Révolution, l'empire et les débuts de la République (de 1789 à 1920)**

Avec l'abolition du féodalisme et du servage et l'établissement des droits individuels et du principe d'égalité, le droit reconnaît aux nombreux usagers agricoles le droit d'accéder à la propriété privée<sup>11</sup>. Elle est un « droit naturel et imprescriptible », « inviolable et sacré » pour tous les hommes (Article 1 et 17, Déclaration des droits de l'homme et du citoyen).

Cependant, dès leur généralisation, la défense de l'intérêt général légitime l'empiétement des autorités publiques sur les droits individuels. En effet la révolution française recompose la nation selon des idéaux plus démocratiques. Le principe de « l'utilité publique » ou « commune » domine la propriété privée (Art. 1 et 17). Il est établi lorsqu'il est « évident », « légalement constaté », et que le propriétaire reçoit « une juste et préalable indemnité »<sup>12</sup>.

Par ailleurs, il est clairement établi que le rapport entre le propriétaire et l'utilisateur agricole relève d'une transaction économique privée (Code Civil, Art. 1708-1778). Selon Ourliac (1977) le contrat est, avec la propriété, l'une des deux institutions capitales que la Révolution française établit sous l'impulsion de la bourgeoisie. Les deux individus formalisent leur accord dans le cadre d'un contrat appelé « Bail à ferme », dont les termes doivent respecter la réglementation du « contrat de louage » (Titre VIII). Elle établit les obligations pour les bailleurs et preneurs pour tous les types de biens.

Parmi elles, le plus grand changement réside dans l'extension du droit d'usage de l'utilisateur agricole. Se limitant auparavant au fait de mettre en œuvre l'usage, il est dorénavant étendu au fait de décider de celui-ci (productions, pratiques agricoles). Ainsi le bailleur doit laisser le preneur jouir paisiblement du bien durant la durée du bail et en état de servir à l'usage pour lequel il est loué (art. 1719).

La réglementation spécifique au « louage des biens ruraux » ne change pas le rapport entre usager et propriétaire de manière majeure<sup>13</sup>. En effet cette partie du Code Civil propose à titre d'indication des

---

10. En Europe centrale et du sud, le servage ne commence à disparaître que lors du passage au 19<sup>ème</sup> siècle au moment du développement industriel. En Russie il est remis en place au 18<sup>ème</sup> siècle, à contre-courant des Lumières. En Angleterre, les libertés individuelles sont établies dès le 17<sup>ème</sup> siècle, tandis que la Scandinavie n'a jamais connu de régime féodal (Lemarchand, 2000).

11. « Les hommes naissent et demeurent libres et égaux en droits. Les distinctions sociales ne peuvent être fondées que sur l'utilité commune » (Article 1, Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, 1789).

12. Cet article est repris en 1804 dans le premier code civil français, dit code « Napoléon », par l'article 545.

13. Le preneur doit user la chose louée « en bon père de famille », « suivant la destination qui lui a été donnée » (art. 1728), et payer le prix convenu. Le preneur et le bailleur se doivent des indemnités mutuelles en cas de dégâts (art. 1721 et 1723). Le



clauses contractuelles, sans qu'elles ne soient prescriptives. Deux points sont cependant des obligations légales et visent à changer le rapport entre le propriétaire et l'usager agricole. D'une part, un mauvais usage de la part du preneur est un motif de résiliation du bail (art. 1766). D'autre part, la quantité de fruits du bien prélevée par le bailleur doit être proportionnelle à la production obtenue, et non plus forfaitaire (art. 1728, 1769, 1770).

Le rapport entre le propriétaire et l'usager agricole connaît des changements majeurs pour ce qui est de la propriété collective. Les communs sont des espaces faisant partie intégrante de l'organisation des sociétés agraires. Ils appartiennent collectivement à tous les membres de la communauté (ex : communaux)<sup>14</sup>. Leur production est essentielle à la subsistance de la plupart des ménages agricoles pour le bois de chauffage (affouage), les fourrages (ajonc, genêt), le pâturage en commun du bétail (vaine pâture, pacage). Mais les débats et lois votées par l'Assemblée de 1789 à 1799 visent à contraindre les communes à diviser les droits de propriété des communaux entre leurs ayants droit. Ils symbolisent l'ancienne configuration sociale que la Révolution combat. Car ils restent associés au féodalisme via le droit de triage<sup>15</sup> et ils représentent des intérêts collectifs locaux jugés triviaux face à l'intérêt général<sup>16</sup> (Vivier, 1999). Dans le même temps, ils sont le moyen de fragiliser les principaux défenseurs de cette ancienne configuration, les communes, car ils constituent le socle de leur pouvoir. Réfractaires à la centralisation qui diminuera leur pouvoir, celles-ci cherchent en effet à entraver la constitution de l'Etat français (Vivier, 1999). En outre, les connaissances de l'époque en agronomie et en économie en Europe plaident pour un abandon total de ces espaces gérés collectivement. Les considérant comme archaïques, elles condamnent leur mauvaise gestion qui induit une productivité bridée. La division des communs a cependant des répercussions sociales négatives dans les pays voisins de la France (Encadré n°1). La suppression organisée par l'Assemblée française en tient compte, et sera donc plus progressive, laissant aux communautés le désirant maintenir une exception.

Ainsi le rapport entre usagers et propriétaires du sol est transformé par ces évolutions juridiques. Mais l'application de ces nouveaux droits n'est pas le principal vecteur d'appropriation des changements induits par la Révolution. C'est la modification profonde des structures de propriété, via la vente des

---

contrat est tacitement reconduit sauf spécification contraire (art.1738 et 1776). Le preneur doit être averti à l'avance en cas de vente, il peut user du bien jusqu'à la fin du bail (art. 1748 et 1743).

14. Leurs traductions varient dans les régions de France et d'Europe, en fonction des droits coutumiers.

15. Droit permettant au seigneur de prélever un tiers de la production de ces espaces. Le droit de triage disparaît avec l'abolition du féodalisme. Confondus avec des biens seigneuriaux, certains communaux sont confisqués.

16. « La constitution ne reconnaît qu'une seule corporation, celle de tous les Français, elle ne s'occupe que d'un seul intérêt, celui de la Nation, qui se compose de la masse de tous les intérêts réunis de tous les citoyens. Il ne peut exister à ses yeux que deux genres de propriété, la propriété nationale et la propriété individuelle. Rien n'est plus opposé à ces principes que l'existence de biens communaux et intransmissibles ; c'est par eux qu'est détruite l'unité d'administration ; ils isolent le citoyen de la grande communauté, en substituant à l'intérêt général des intérêts locaux et partiels » (Fabre, administrateur du district de Montpellier en 1792, cité dans Vivier, 1999).

biens nationaux (biens de la couronne, nobiliaires, du clergé<sup>17</sup>), qui aurait selon les historiens donné à cet événement politique une dimension nationale et non plus parisienne (Bodinier *et al.*, 2000). Elle est aujourd'hui reconnue comme le plus grand transfert foncier de l'histoire française, concernant 10% de la surface agricole en 1789. Elle a résonné dans l'ensemble des territoires ruraux, où la majeure partie de la population française résidait alors<sup>18</sup>. Confisqués pendant la révolution, ils seront vendus entre 1790 et 1867 (Lefebvre, 1929; Bodinier, 2010).

**Encadré n°1**

Le mouvement des *enclosures* en Grande-Bretagne, au 18<sup>ème</sup> siècle, contraint la division des communs. Les acquéreurs, parfois bourgeois, parfois paysans, sont toujours parmi les plus aisés, en raison du coût de l'établissement des droits de propriété. Ce phénomène, corrélé à la sécurisation du statut de *leaseholder*<sup>a</sup>, induit une révolution agricole avec l'essor d'une agriculture de grandes fermes dirigées par des Yeomen. Il s'ensuit une modernisation forte de l'activité, qui plonge cependant la petite paysannerie dans la misère. D'une part elle est privée des moyens de subsistance que représentaient les enclosures. D'autre part l'abandon progressif du *copyhold* et du *freehold* (équivalent du métayage et du domaine congéable) au profit du *leasehold*, prive les paysans de terres et de travail. La masse paysanne se transforme alors en une masse de travailleurs journaliers travaillant dans les *leasehold* ou l'industrie, ou étant au chômage. Les auteurs de la littérature s'accordent globalement sur le fait que cette transition a permis un progrès agricole important et donc un développement économique fort par l'avènement du capitalisme en agriculture, mais avec de graves implications sociales (Neeson et Collings, 1999). Cette révolution agricole est vue comme l'un des facteurs de la précocité de la révolution industrielle anglaise. A l'époque de la Révolution française, la division des communs a également été autorisée en Basse-Autriche, en Prusse, en Bavière, en Toscane.

*a.* La noblesse (landlords) confie la gestion de ses grands domaines fonciers à des entrepreneurs dont le statut est assez protégé. Leur liberté de décisions, et la pérennité de leur location encouragent une gestion entrepreneuriale.

Du point de vue du rapport entre propriété et usage, la vente des biens nationaux a provoqué l'accession de nombreux usagers agricoles à la propriété des terres qu'ils exploitaient. Malgré le fait que la bourgeoisie acquière 60 à 65% des surfaces vendues<sup>19</sup>, le reste est acquis par des usagers agricoles, notamment dans les régions les plus rurales et dans les zones où le sol est le moins productif (Bodinier, 2010). En majorité (35 à 40%), ce sont les exploitations possédant suffisamment de terres pour vivre uniquement de leur production – plus de 5 hectares – qui y parviendront (classe des laboureurs).

Cependant la plupart des usagers agricoles ont principalement accès à la terre par location auprès

17. 65 % sont des biens de la Couronne, du domaine, et du clergé, et 32% sont des biens appartenant à des nobles en exil.

18. 1,1 millions de biens nationaux ont été vendus, et on compte 3,5 millions de ménages ruraux à cette période.

19. Elle est favorisée dans ces acquisitions par les conditions de mise en vente des biens : grands domaines non divisés, ventes par adjudication, organisation des enchères publiques dans le chef-lieu de département.

d'un tiers propriétaire, en fermage ou en métayage. En effet, certains possèdent une petite surface, mais insuffisante pour ne vivre que de son revenu. La deuxième série de ventes de biens nationaux, divisant les lots fonciers et rendant ainsi l'acquisition plus accessible, permet de multiplier ces petits propriétaires<sup>20</sup>. La position d'usager-propriétaire se diffusant, elle devient un statut social envié<sup>21</sup>.

Sous l'empire et jusqu'à la moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, les sociétés rurales et en particulier les usagers agricoles voient donc certaines de leurs aspirations sociales satisfaites. Les techniques s'améliorent et le commerce de denrées agricoles se développe<sup>22</sup>, entraînant une forte augmentation de la production agricole (doublement de sa valeur entre 1826 et 1880). Il s'ensuit un certain développement des territoires ruraux également dû à la multiplication des industries (textile, horlogerie...). La France connaît à cette période une forte augmentation de la population, passant de 28 à 36 millions de personnes entre 1801 et 1851. Les niveaux de vie ruraux progressent avec une amélioration de l'alimentation, des logements et de l'éducation<sup>23</sup>.

Mais à partir de la moitié du siècle, des crises agricoles liées à la surproduction précipitent la disparition des très petites exploitations agricoles (Lemarchand, 2007). Et le développement de la grande industrie dans les villes représente une opportunité de revenus pour ces ménages. La fin du 19<sup>ème</sup> siècle connaît le début d'une période d'exode rural qui ne se stabilisera qu'un siècle plus tard. La population urbaine augmente, passant de 4% à 36% de la population nationale de 1801 à 1901. Dans les territoires ruraux ce départ en masse de population produit des mutations sociales profondes. Le nombre de ménages agricoles diminue fortement à partir de 1846 malgré la forte augmentation concomitante de la population totale (Molinier, 1977). Le morcellement de la petite propriété foncière agricole s'accroît, tandis que la grande propriété bourgeoise subsiste<sup>24</sup>.

Pour près de la moitié du sol agricole, le droit de propriété et le droit d'usage sont détenus par l'usager, conciliant ainsi les mêmes intérêts. De plus, tous les usagers sont progressivement libérés de leurs obligations collectives<sup>25</sup>. Les structures de propriété qui progressivement apparaissent sont cependant variables d'une région à l'autre, principalement à cause de la diversité des règles de transmission de

---

20. Ceux qui relèvent encore du système seigneurial deviendront propriétaires de leur domaine congéable.

21. « Le paysan n'a pas d'autre passion que de mourir propriétaire. Ce dessein est né de la Révolution : il est le résultat de la vente des biens nationaux » (Balzac, 1855 : *Le curé de village*).

22. Grâce à la réduction des barrières au commerce intérieur et à l'amélioration des infrastructures de transport.

23. Augmentation de la consommation de viande, construction des maisons en pierres ou en briques, scolarisation croissante (95% des communes sont dotées d'une école en 1868).

24. Les exploitations de plus de 40 hectares ne représentent que 4%, mais rassemblent 45% de la surface du sol. La petite et moyenne propriété (1 à 10 hectares) représente 48% des exploitations et couvre 23% du sol, alors que 38% des exploitations ont une propriété inférieure à 1 ha (2% du sol) (Berstein et Milza, 1999).

25. Les ménages agricoles peuvent retirer leur bétail du troupeau commun, clôturer leurs parcelles, et en empêcher la vaine pâture (Lois du 9 juillet 1889 et du 22 juin 1891).

la terre<sup>26</sup> (Mendras, 2000). Généralement au sud, le droit d'aînesse s'applique avec par conséquent une concentration de la propriété. Au nord, la règle du partage entre les descendants s'applique et la propriété est morcelée (Barthez *et al.*, 1988).

Pour le reste des terres, le rapport entre propriétaires et usagers se joue dans le cadre de contrats de fermage ou de métayage, respectivement pour 27% et 13% des exploitations agricoles. Si le fermage donne une indépendance variable à l'usager vis-à-vis du propriétaire, le métayage lui donne un pouvoir très limité. Cette relation entre le propriétaire et l'usager, souvent observée pour la grande propriété bourgeoise, est comparable à un salariat avec intéressement au bénéfice<sup>27</sup>.

### **3.2.2 Les politiques de développement agricole, de modernisation et de structuration des unités productives (1940-1970)**

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, les dirigeants politiques favorisent la restructuration progressive des structures de propriété vers une France de petits propriétaires agricoles. Face aux mouvements ouvriers, ils estiment que cette base stable, aux modes de vie traditionnels et peu intégrée au reste de la société (Asselain, 1984), contribue à l'établissement de la paix sociale. Le développement agricole représente en parallèle un enjeu important, puisque que l'agriculture demeure selon les économistes un secteur dont le retard technique et social pèse sur l'économie française<sup>28</sup>. Mais aucune réelle politique globale n'est encore mise en place en regard de cet enjeu.

En revanche pendant et après la seconde guerre mondiale, l'enjeu de souveraineté alimentaire mobilise l'autorité nationale dans l'établissement de politiques agricoles précises, et notamment foncières. Les objectifs principaux fixés dans ce domaine sont la modernisation des outils, et l'augmentation de la taille des exploitations. Il s'agit donc de lever les freins à ces deux types d'évolution.

Un premier frein est la mobilisation de la plupart de la capacité d'investissement vers l'acquisition foncière. D'une part, elle prive les exploitations d'investissements visant davantage à la modernisation des outils productifs. D'autre part, elle concentre les efforts d'agrandissement du parcellaire par la propriété, avec donc un rythme d'agrandissement très lent.

Un second frein est lié au premier, les usagers agricoles étant faiblement incités à mener leur agrandissement parcellaire via la location. En effet elle confère une sécurité juridique très faible à l'usager et une certaine domination du propriétaire dans la transaction (Brun, 1979). L'usager reçoit ainsi d'importantes contre-incitations à l'investissement sur les parcelles.

---

26. Dans une moindre mesure à la variété dans la prégnance des communaux et dans la gestion de la grande propriété.

27. La loi du 18 juillet 1889 renforce les droits du bailleur, qui obtient « la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation », et reçoit par défaut 50% des fruits de l'usage (article 5, titre IV du Code Rural).

28. En 1914 malgré la modernisation agricole de certaines régions, la France a un siècle de retard sur l'Angleterre en termes d'urbanisation, et l'exode rural reste plus lent qu'en Allemagne (Berstein et Milza, 1999).

Un troisième frein est le morcellement foncier, contribuant au nombre important d'exploitations, de tailles trop faibles pour un véritable développement productif (Guigou, 1982; Boinon, 2011).

Un quatrième frein est le manque de stabilité des exploitations dans le temps, fragilisées par les transmissions successives d'une génération à l'autre. Un dernier frein est relatif à l'abandon des terres progressivement induit par la transformation qu'a connue la France, depuis une société agraire à une société urbaine. Dans certaines régions, la déprise agricole est due à la rétention de la propriété, et elle entrave l'agrandissement des exploitations restantes.

Un premier levier de politique de développement agricole repose sur l'établissement du « statut du fermage » avec les lois du 4 septembre 1943, du 17 octobre 1945 et du 13 avril 1946<sup>29</sup>. Le législateur, ayant dorénavant pour interlocuteur les organisations collectives agricoles<sup>30</sup>, transforme ce contrat privé à modalités variables en contrat légalement établi (Savatier, 1952). Il garantit la pérennité du support foncier de l'outil de production par-delà les générations. Le bail a dorénavant une durée minimale de neuf ans, sa reconduction tacite devient indéfinie, le droit de reprise du propriétaire est très limité. La répartition des fruits entre propriétaire et usager, passant par le paiement en nature ou le loyer, est encadrée. Le preneur a le droit de préemption sur les terres louées en cas de vente. Le métayer a dorénavant toute liberté quant aux décisions de gestion<sup>31</sup>. Le poids des pouvoirs entre l'usager et le propriétaire est ainsi pratiquement inversé.

Dans un deuxième temps, la réorientation progressive de la propriété vers les usagers, avec la création des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) par les lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, est organisée. D'une part, elles sont l'outil par lequel l'usager d'une parcelle peut exercer son droit de préemption en cas de vente. D'autre part, leur propre droit de préemption permet d'intervenir lorsqu'une parcelle est vendue à un usager non agricole.

Un second levier est la structuration des unités productives et leur stabilisation dans le temps<sup>32</sup>. La loi de 1946 sur les commissions consultatives des baux ruraux est donc amendée en 1958. L'application d'une « politique des cumuls » est ainsi prévue au niveau national. Pour favoriser la modernisation

---

29. Le premier projet de loi est déposé en 1939, la première loi créant le statut du fermage et du métayage et leur donnant un cadre juridique complet, est votée en 1943 sous le gouvernement de Vichy. Elle est annulée après-guerre, mais revotée sensiblement dans des termes avec les lois de 1945 et 1946 (Peignot *et al.*, 2007).

30. L'organisation collective du secteur agricole a été encouragée par l'Etat (Mutualité agricole, loi du 4 juillet 1900; Crédit agricole, loi du 5 août 1920), qui est conscient des effets de ces regroupements mutualistes et coopératifs sur la « paix sociale » (Gavignaud, 1988).

31. Le métayer a dorénavant le droit de demander la transformation du contrat de métayage en bail à fermage. La volonté est affichée de réduire la part de métayage qui maintient les agriculteurs dans une relation floue avec le propriétaire, entre bailleur et employeur.

32. Le traité de Rome relaie en 1950 cette finalité au niveau européen, projetant une « dynamique de marché et d'investissement d'entreprise » tout en conservant « un modèle d'exploitations familiales » (Boinon, 2011).

des petites et moyennes exploitations, il s'agit d'éviter que le foncier ne soit entièrement capté par les exploitations déjà modernisées et de taille suffisante (surface maximum, projet agricole au vu du développement économique de la région). Le contrôle par les commissions départementales s'opère via des demandes d'autorisation d'exploiter que les usagers doivent produire, que ce soit en faire-valoir direct ou indirect. Les SAFER jouent également un rôle d'arbitrage entre différentes exploitations au moment des rétrocessions.

Secondairement dans les années 1960 et 1980, une politique intensive de remembrement foncier est menée toujours dans cet objectif de structuration. Il s'agit de remettre en cohérence les structures foncières avec les outils productifs. Les propriétaires comme les usagers ont alors obligation de se plier à des échanges de leurs biens et de leurs parcelles d'exploitation. En 1968, cette politique de modernisation est amendée pour réduire encore le nombre d'exploitations, avec la superficie minimum d'installation (SMI). La modification ultérieure vient avec la loi d'orientation agricole de 1980, permettant l'accompagnement de l'installation des jeunes agriculteurs.

Par un troisième levier, l'Etat se dote de procédures pour éviter la perte de surfaces agricoles productives. Face à l'abandon et à la déprise des terres, il instaure la « procédure des terres incultes » permettant de contraindre les propriétaires de terres inexploitées à leur mise à disposition pour un usage agricole<sup>33</sup>. Une deuxième procédure répond au problème des « biens sans maîtres » : les pouvoirs publics peuvent intervenir pour remettre des terrains dont on ne connaît aucun propriétaire vivant, sur le marché foncier. La « réglementation des boisements » permet quant à elle de contrôler la mutation de parcelles agricoles en parcelles forestières. Via son droit de préemption en cas de vente à un propriétaire non exploitant, la Safer contribue également à cette politique de maintien des surfaces agricoles productives.

Ces politiques de développement agricoles impactent à la fois la réalité des structures foncières, et les aspirations sociales et objectifs économiques des ménages agricoles. Durant cette période d'après-guerre, l'agriculture française connaît la dissolution progressive des sociétés agraires et de leurs diverses couches sociales (Coulomb, 1999; Mendras, 2000). Le taux de faire-valoir direct ayant augmenté de manière continue depuis la Révolution française, il se stabilise à partir des années 1960 et commencera à diminuer dans les années 1980. La taille des exploitations tend à s'homogénéiser. La combinaison d'espaces en faire-valoir direct et en faire-valoir indirect dans le parcellaire se répand et entre progressivement dans les pratiques des ménages agricoles.

---

33. Cette procédure restera difficile à mettre en application dans les faits, car lui sera opposée la question du respect du droit de propriété.

### **3.2.3 Des politiques agricoles impactées par la mondialisation des marchés, par des crises et par la déssectorisation de l'appréhension de l'espace (1970-2010)**

A partir des années 1970-1980, l'indépendance alimentaire du pays est atteinte. Mais la mondialisation des échanges économiques produit une nouvelle exigence pour la mise en marché de la production agricole nationale. Il faut rendre l'agriculture compétitive tout en la protégeant de fluctuations démesurées du marché. Les autorités des différents pays européens se mettent d'accord pour mettre en place les régulations nécessaires à une échelle commune. Dans le cadre de cette entente, il s'agit dorénavant de contrôler la production agricole et sa répartition en volumes et en types de produits sur les territoires. Cette régulation, intégrée à la Politique Agricole Commune, s'opère par les subventions et droits à primes et par des limites de production à l'échelle européenne (ex : quotas laitiers en 1984). La Politique Agricole Commune est ensuite régulièrement modifiée (1992, 1993, 2003). Au niveau français, cette politique décidée à l'échelle européenne devient aussi importante que celle portant sur les structures agricoles<sup>34</sup> (Boinon, 2011). Même si dorénavant la plupart des politiques agricoles sont davantage axées sur le niveau des marchés économiques, elles continuent d'influer sur les structures foncières.

Ainsi à partir des années 1980-1990, l'exploitation agricole devient une entreprise comme les autres. L'Etat attend qu'elle soit rentable, qu'elle produise un revenu suffisant, et qu'elle soit gérée avec les outils de la gestion d'entreprise (Barthélémy, 2000). La professionnalisation se fait notamment par le biais de la formation. Petit à petit, l'idée que la propriété n'est ni nécessaire ni même souhaitable pour l'exploitant sur l'ensemble du parcellaire, se développe (Madec, 1969; Coulomb, 1973). L'exploitation agricole n'est plus fondue dans la famille, elle en est indépendante, d'un point de vue juridique, comptable et patrimonial. Le foncier n'est donc plus forcément un patrimoine, mais un outil de production, un actif de l'entreprise. En outre son prix a fortement chuté et diminué le capital qu'il représente. Le statut du faire-valoir indirect n'est donc plus gênant, au vu de sa sécurisation par le droit, et il permet de libérer des fonds d'investissement. On assiste progressivement à une augmentation du faire-valoir indirect, au-delà de l'augmentation de la taille des exploitations (Figure n°3.2), puisque le taux de faire-valoir direct baisse jusqu'à atteindre 21% en 2010.

Parallèlement, les autorités commencent à ne plus uniquement situer l'intérêt général que représentent les espaces agricoles par rapport à leurs enjeux alimentaires et économiques. Dorénavant ils considèrent aussi leurs enjeux publics en termes d'aménagement urbain, de conservation du patrimoine naturel, de limitation de l'impact des activités humaines sur l'environnement et de préservation de la ressource foncière agricole. Les politiques publiques développées autour de ces enjeux impactent

---

34. Egalement réformée de manière régulière au niveau des CDOA et du contrôle des structures (1995, 1999, 2006).

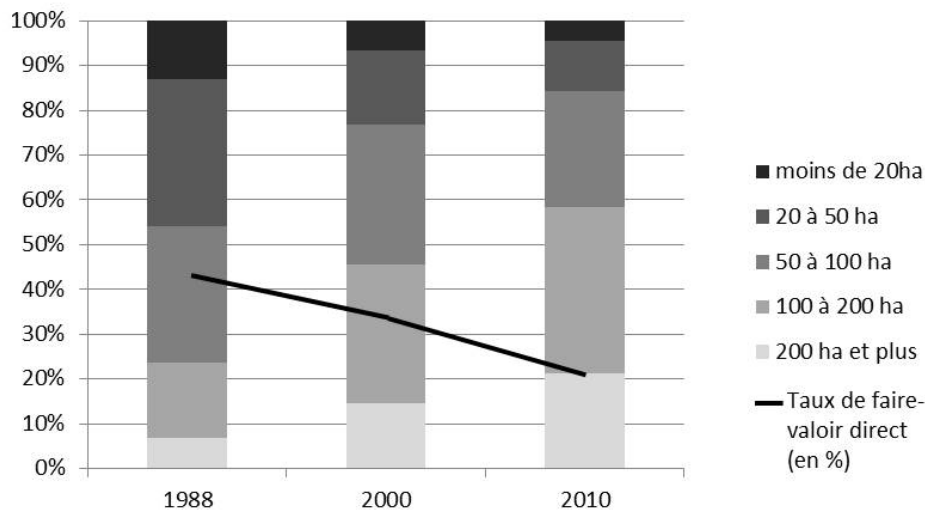


FIGURE 3.2 – Distribution de la SAU française parmi les exploitations agricoles selon leur taille et évolution du faire-valoir direct (données RGA)

également, plus ou moins indirectement, le rapport entre les propriétaires et les usagers agricoles, et l'incursion qui y est faite par la puissance publique.

L'agrandissement permanent et rapide des zones urbaines et de leur poids démographique, exacerbé après la seconde guerre mondiale les problèmes d'aménagement urbain<sup>35</sup>. Ce n'est qu'à partir de ce moment que le principe d'utilité publique, pourtant établi depuis 1789, sera banalisé. D'une part, les autorités publiques sont à même d'établir des servitudes, principalement via la planification urbaine qui est établie en 1967, avec la Loi d'orientation foncière. Il s'agit de déterminer l'usage du sol, entre zones d'urbanisation, zones naturelles et zones agricoles; et cette définition s'impose aux droits privés de propriété et d'usage. Ces décisions sont consignées dans les documents de planification : les schémas directeurs au niveau des agglomérations, les Plans d'occupation des sols au niveau de la commune. Ils seront réformés par l'établissement des Plans Locaux d'Urbanisme et des Schémas de Cohérence Territoriale en 2000. D'autre part, les autorités publiques sont dotées d'outils d'acquisition de la propriété, avec les procédures de préemption et d'expropriation s'imposant aux droits individuels de propriété et d'usage<sup>36</sup>. A partir de 1991, les collectivités locales peuvent appliquer ces procédures de manière mutualisée en créant un Etablissement Public Foncier Local (Loi d'orientation pour la ville).

L'environnement est appréhendé dans une logique de conservation du patrimoine naturel à partir

35. La première politique globale mise en place concerne les réseaux de voirie, d'assainissement et d'électricité est régulée avec la généralisation du permis de construire (Loi du 15 juin 1943).

36. La Loi du 31 décembre 1975 donnera aux collectivités des outils d'intervention foncière en leur accordant un droit de préemption, celui des Zones d'intervention foncière, transformées en Droit de préemption urbain avec la Loi du 23 décembre 1986.



des années 1970. Pour cela l'Etat combine les outils d'acquisition et les servitudes. Auparavant ce sont plutôt les enjeux environnementaux liés aux risques (crues et gestion de la ressource en eau) qui avaient justifié une mobilisation publique, avec une acquisition publique massive et non temporaire<sup>37</sup>.

Dans les années 1970, l'enjeu environnemental motive la mise en place de politiques publiques dans une logique de conservation d'espaces identifiés comme constituant un patrimoine national à préserver sur le long terme. On assiste ainsi à la création du statut des Parcs Nationaux en 1963, et des Conservatoires régionaux en 1970.

La servitude est alors plus précise que dans le cadre de l'aménagement urbain, allant jusqu'à déterminer par exemple un type de couverture végétale ou les pratiques agricoles réalisées. Elle peut être formalisée dans le cadre de Conventions de gestion environnementales, et mise en place par des organismes délégués et agréés par l'Etat. Avant 2006, ces contrats de gestion avec les usagers privés et avec les propriétaires dont ces organisations sont les bailleurs, se fait hors des contrats de bail à ferme. Ce sont des accords volontaires conférant une obligation limitée.

A partir de 2006, l'article L. 411-27 du Code Rural autorise l'inscription de ces engagements sur des pratiques respectueuses de l'environnement dans le même contrat que celui qui donne accès à la terre pour l'usager privé, c'est-à-dire le bail (Bosc et Doussan, 2009)<sup>38</sup>. Le bailleur, chargé du contrôle de ces clauses, est alors autorisé à résilier le contrat en cas de manquement du preneur à ses obligations agro-environnementales (article L. 411-31, I, alinéa 3 du code rural) (Gourdin *et al.*, 2011). Malgré sa portée géographique très limitée, à cette occasion le législateur introduit la question des questions de contrôle des pratiques agricoles pour le respect de l'environnement dans le Code rural, jusqu'ici circonscrite au Code de l'environnement.

Dans les années 1990, les crises sanitaires et environnementales à l'échelle française et européenne (vache folle, pollution de l'eau potable par les nitrates. . .) produisent une large prise de conscience de la population française. L'impact des activités humaines sur l'environnement devient une question de santé publique. Certaines pratiques agricoles privées portant atteinte à l'intérêt général, les autorités publiques ont dorénavant légitimité à les contrôler. Les normes environnementales, principalement discutées au niveau européen, sont traduites en France en 2000 dans le Code de l'environnement. L'objectif est

---

37. 390 000 ha de terrains, surexploités par pâturage, en voie d'érosion ont été acquis et versés au Domaine de l'Etat, puis reboisés, au titre de la Restauration des Terrains en Montagne de 1840 à 1914.

38. Si le propriétaire est une personne morale de droit public ou une association agréée de protection de l'environnement, et que la parcelle est située sur une zone de protection de l'eau potable, à proximité d'un cours d'eau, sur le littoral, dans un parc national, une réserve naturelle, dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques, ou dans le périmètre de toute autre zone protégée; alors peuvent être incluses dans le bail au moment de sa conclusion ou de son renouvellement, « des clauses visant au respect par le preneur de pratiques culturelles ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ».

de réduire l'utilisation des produits phytosanitaires, sources de pollution de l'eau, et d'encourager des procédés de production plus naturels. Cette transition est également perçue dans l'action incitative de la politique agricole commune, avec la création du second pilier de la PAC et la conditionnalité des aides, les aides à la conversion en Agriculture Biologique, et les engagements volontaires depuis les Contrats territoriaux d'exploitation jusqu'aux mesures agri-environnementales. L'utilisation des baux agricoles à clauses environnementales (article 411-27) peut alors être mobilisée (ex : zone de captages d'eau potable).

Les agricultures alternatives au modèle dominant, qualifié de « productiviste », sont projetées sur le devant de la scène (agriculture de qualité, agriculture biologique. . .). Le comportement du consommateur est désigné comme étant décisif dans leur développement, par l'achat de produits labellisés (Appellations d'origine contrôlée, Agriculture Biologique. . .). Depuis les années 1970, le rapport ville-campagne s'était petit à petit organisé autour d'un rapport de méconnaissance et de méfiance entre agriculteurs et citadins, encore cristallisé avec les crises sanitaires et environnementales. Cependant, le mouvement de décentralisation de l'action publique marque un regain du dialogue, via la démocratie locale et participative. L'agriculture fait de plus en plus l'objet d'un volet de l'action publique locale au sein des projets de territoire. Des usages agricoles vertueux sont encouragés par des mécanismes de subvention au niveau local. Mais cette évolution vers une agriculture « alternative » ne porte pas sur le rapport entre propriétaires et usagers du sol. Les pouvoirs publics n'interviennent que par incitation positive et à un niveau infra-national. Ces dynamiques dépendent donc des actions collectives et des comportements individuels volontaires observés au niveau local.

Dans les années 2000, la ressource foncière agricole fait de plus en plus l'objet d'alertes concernant la menace urbaine pesant sur elle. Que ce soit d'un point de vue environnemental et/ou alimentaire (imperméabilisation des sols et crues induites, surfaces artificialisées de manière irréversible), ou économique (déstructuration du marché foncier par la spéculation, insécurité foncière, difficultés économiques et d'accès à la terre rencontrées par les exploitations périurbaines), l'enjeu de préservation des espaces agricoles s'impose à l'action publique. Cet objectif est pris en compte dans le cadre des politiques de planification urbaine existantes (PLU et SCoT). Il suscite également la création d'outils juridiques complémentaires, permettant aux autorités publiques locales l'établissement de servitudes sur les usages privés. Ainsi, la loi d'orientation agricole de 1999 permet à toute collectivité locale de proposer le classement en « zone agricole protégée » (ZAP) d'espaces dont la préservation présente un intérêt général. Et la loi de Développement des Territoires Ruraux (2005) donne aux Conseils Généraux la possibilité de définir des périmètres de « protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » (PAEN), et d'y appliquer un droit de préemption.

### **3.3 Les différentes configurations de la formule institutionnelle du rapport propriété-usage dans l'histoire**

Le concept de formule institutionnelle, appliqué à cette analyse historique, nous permet de mettre en évidence deux grandes périodes dans la configuration du rapport entre propriété et usage des sols depuis la Révolution. À partir de celle-ci et jusqu'à la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, nous observons une première séquence temporelle où cette configuration est caractérisée par une prééminence de la propriété sur l'usage. Une deuxième séquence présente une configuration différente, l'intérêt général ayant conduit à rééquilibrer le rapport en faveur de l'usage. Elle semble s'appliquer encore de nos jours.

#### **3.3.1 La formule institutionnelle du rapport propriété-usage : deux configurations successives**

L'abolition du féodalisme et du servage est le point de départ d'une phase où le rapport entre usage et propriété du sol devient une affaire privée, s'exerçant sur un libre marché, dominée par le détenteur du droit de propriété. Si les droits des deux parties prenantes sont dorénavant supposés égaux, il persiste une forte hiérarchie sociale officialisée dans un contrat économique (contrat de louage). Par le classement des locations de terres agricoles dans une législation générale « du louage des choses » (Code civil, 1804), le rapport entre usage et propriété est modernisé. Le propriétaire conserve des droits de regard sur l'Usus et sur la jouissance du Fructus. L'encadrement du rapport locatif dans le droit reste une trame contractuelle, donnant un pouvoir supérieur au propriétaire dans cette relation économique, notamment dans les contrats de métayage. Du côté de l'usager, le droit d'Usus a tendance à progressivement se libérer des contraintes liées à une gestion collective de la production agricole. Par ailleurs les usagers agricoles développent des stratégies d'acquisition des biens qu'ils exploitent afin de se libérer du rapport à leurs propriétaires. Les ménages agricoles ont de plus en plus conscience de leur possibilité de maîtriser l'ensemble du bouquet de droits sur les terres qu'ils exploitent via l'acquisition. Cette démarche est favorisée par un contexte d'exode rural qui libère des terres, et s'exprime en parallèle d'un certain progrès agricole.

L'établissement du « statut du fermage » est le point de départ de la seconde configuration du rapport usage-propriété que l'on peut observer, qui est également celle semblant s'appliquer aujourd'hui. La nécessité de produire prime, et sous l'impulsion de la prise en compte de l'intérêt public résidant dans l'usage agricole, la prééminence du droit propriété vis-à-vis du droit d'usage est relativisée. Au nom de l'utilité publique, les pouvoirs publics visent à modeler un usage au service de l'intérêt général. L'Etat se donne les moyens d'intervenir à trois niveaux sur les espaces agricoles : au niveau de l'usage, au niveau

de la propriété et au niveau du rapport entre ces deux droits. Or entre la Seconde Guerre mondiale et aujourd'hui, l'Etat trouvera une utilité publique aux espaces agricoles pour des enjeux différents. Pour une meilleure compréhension, la figure n°3.3 schématise les résultats de notre analyse.

### **3.3.2 L'intérêt public de l'usage agricole privé : les finalités de l'Etat**

La première finalité poursuivie par l'Etat concerne l'enjeu alimentaire et passe par le développement de l'agriculture. Il fixera des objectifs de modernisation et de restructuration des unités productives, pour ensuite orienter l'action vers des objectifs de compétitivité sur les marchés mondiaux.

L'Etat commence à installer les conditions de son contrôle de la production agricole et ainsi de son intervention sur l'usage par l'incitation économique ou les quotas. Il réalise cette politique en co-gestion active avec les organisations professionnelles (Coulomb, 1990; Boinon, 2011). Ces organisations (syndicats, chambres consulaires, banques, mutualité...) sont des collectifs représentant les intérêts privés d'une corporation. Cette ambivalence de l'action publique française en agriculture sera de plus en plus marquée et critiquée à la fin du 20<sup>ème</sup> et au début du 21<sup>ème</sup> siècle, avec la diminution du nombre d'actifs agricoles et le développement des actions de lobbying au niveau européen pour peser sur la politique agricole commune (Hervieu *et al.*, 2009).

L'Etat se donne également les moyens d'intervenir directement sur la propriété agricole dans cet objectif. Il s'agit principalement de mesures de régulations de la propriété privée, et l'intervention directe par acquisition reste temporaire. Ainsi, l'établissement des Safer, du contrôle des structures, des procédures de biens sans maîtres, de remembrement et de terres incultes, en témoigne. L'intérêt public résidant dans une structuration économiquement efficace du foncier agricole productif, légitime de fortes contraintes au droit de propriété privée.

En outre, le législateur transforme le rapport entre propriété et usage agricoles par la réforme de la location de terrains agricoles, jusqu'alors contrat privé à modalités variables. Il en fait un contrat légalement établi où l'usager voit ses droits priorités (Savatier, 1952). Le poids des pouvoirs entre l'usager et le propriétaire est pratiquement inversé. L'objectif est de garantir la pérennité du support foncier de l'outil de production par-delà les générations, pour éviter d'entraver le développement agricole. Quatre changements dans le droit servent ce but. La durée d'accès à l'usage (Usus) de l'exploitant agricole est dorénavant maîtrisée (durée minimale, reconduction tacite, droit de reprise limité). La répartition des fruits entre propriétaire et usager, passant par le paiement en nature ou le loyer, est encadrée. L'usage devient un motif légal de priorité pour accéder à la propriété du bien usé : le preneur a le droit de préemption sur les terres louées en cas de vente. Le bailleur n'a plus le droit de décider de l'usage et

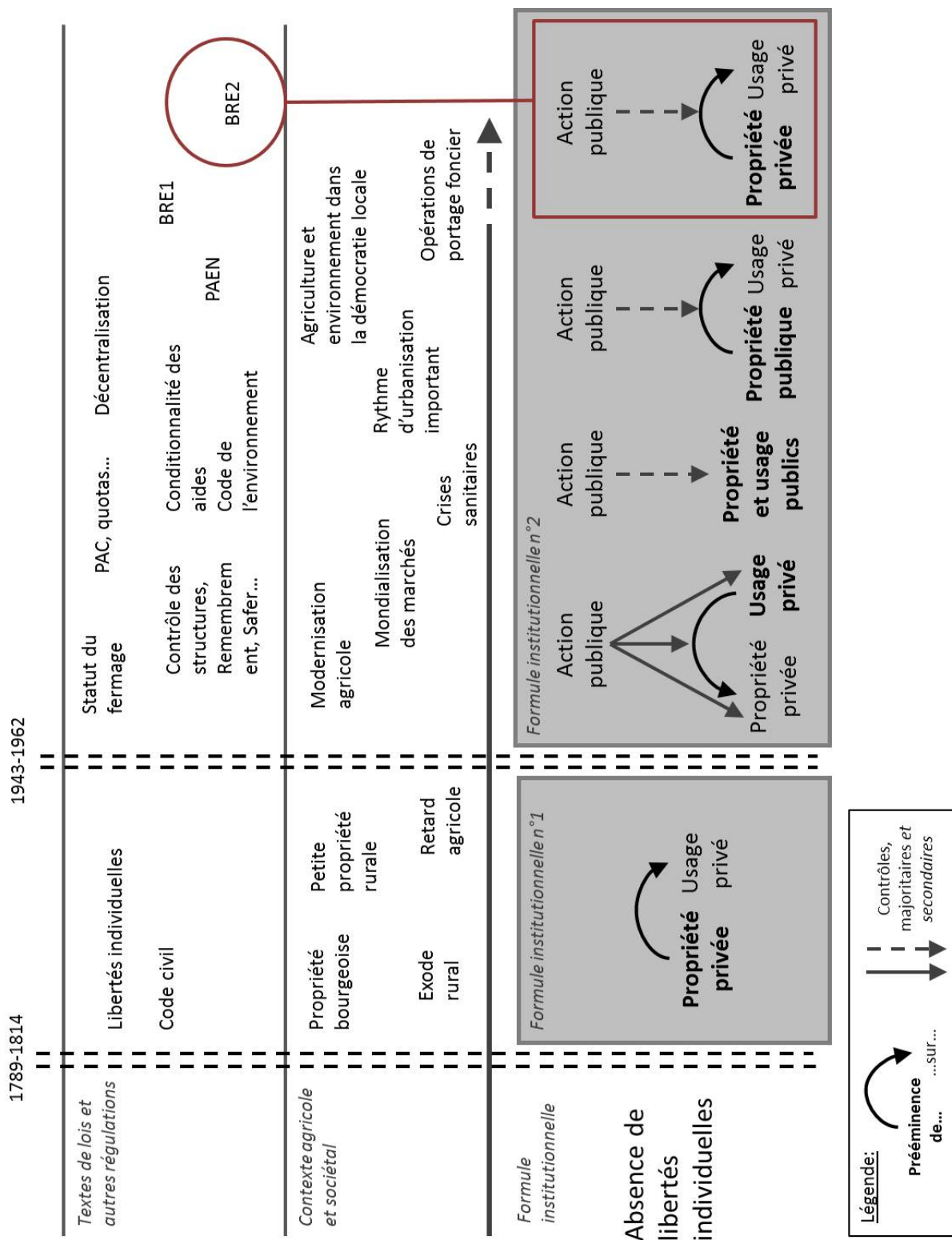


FIGURE 3.3 – Evolution de la formule institutionnelle du rapport usage-propriété des espaces agricoles

d'interférer dans les décisions du preneur, en particulier lorsqu'il est métayer<sup>39</sup>.

La seconde finalité poursuivie par l'Etat concerne la préservation de l'environnement, pour des questions de durabilité des ressources mais aussi de santé publique.

La régulation de l'usage agricole dans cette perspective se fait en premier lieu par des normes, des lois environnementales sur les pratiques (Code de l'environnement), mais aussi par des incitations économiques (conditionnalité des aides, second pilier de la PAC, CET, CAD, MAE. . .).

Par ailleurs, l'Etat dote les collectivités et des organismes déclarés d'utilité publique la possibilité d'intervenir directement sur la propriété, par l'acquisition ou même le droit de préemption d'espaces agricoles d'intérêt public d'un point de vue environnemental afin de maîtriser les pratiques agricoles qui y sont réalisées (conservatoires des espaces naturels, zones de protection de l'eau potable). Les dernières lois en termes de compensation des zones humides permettent également la préemption de terrains agricoles afin d'en créer de nouvelles en remplacement, par exemple.

Enfin, sur le rapport entre propriété et usage du sol, l'Etat donne la possibilité à ces mêmes organismes de demander le respect de pratiques agricoles en faveur de l'environnement depuis leur statut de propriétaires (art. L. 411-27 du Code Rural dit « Bail Rural Environnemental » ou BRE). Il s'agit pour le preneur d'une forme de conditionnalité environnementale pour l'accès à la terre. Ainsi le législateur établit une formule particulière du rapport usage-propriété lorsque la propriété est publique ou assimilée. Mais les débats qui ont lieu lors du Grenelle de l'environnement débouchent, avec la Loi du 13 octobre 2014, sur une réécriture de cet article. Ainsi, actuellement même les propriétaires individuels et privés, peuvent inclure ces clauses dans le bail s'il s'agit de « garantir le maintien de ces pratiques ou infrastructures ». Favoriser le maintien de la conversion en Agriculture Biologique malgré le changement de preneur, via la mobilisation du bailleur quel qu'il soit, est l'une des motivations de la mise en place de cette législation. La conversion demande en effet un effort économique important du point de vue productif, et le retour en agriculture conventionnelle est considéré comme une perte économique vers l'accomplissement de l'intérêt général. Malgré sa portée géographique très limitée (Gourdin *et al.*, 2011), ce changement induit une modification importante de la configuration du rapport usage-propriété. Il s'agit en effet d'un retour non négligeable du droit du propriétaire privé, dans sa relation avec l'usage privé, via le contrôle des pratiques et le droit de résiliation du bail (articles R. 411-9-11-4 et L. 411-31, I, alinéa 3 du Code Rural).

La question de l'aménagement urbain se pose différemment car il ne concerne plus l'espace

---

39. Le métayer a dorénavant le droit de demander la transformation du contrat de métayage en bail à ferme. La volonté est affichée de réduire la part de métayage qui maintient les agriculteurs dans une relation floue avec le propriétaire, entre bailleur et employeur.

agricole mais justement vise à sa mutation. Cependant, la préservation de la ressource foncière agricole constitue une autre finalité motivant une intervention de l'Etat sur l'usage, la propriété et le rapport usage-propriété. En effet, l'inefficacité de la régulation du rapport usage-propriété que constitue le statut du fermage est révélée dans les zones sous pression urbaine, soumises à spéculation foncière ; car la modification permanente des documents d'urbanisme transforme constamment la segmentation du marché foncier entre ses différents usages. Par conséquent, de nouveaux marchés spéculatifs sont sans cesse créés. La gestion de l'usage agricole connaît donc dans ces espaces certaines mutations. Car paradoxalement, la force juridique du statut du fermage, une « quasi-propriété » selon J-P. Boinon et D. Barthélémy (1973), représente pour les propriétaires de terrains périurbains une contre-incitation à la location<sup>40</sup>. La rétention foncière et la précarisation des baux induites ont des répercussions importantes sur l'activité agricole (Léger et Alavoine-Mornas, 2013).

Face à ce constat, l'Etat a doté les collectivités de possibilités d'interventions supplémentaires. Elle passe par une incursion publique dans le droit d'usage privé d'une part via les servitudes (et donc avec des répercussions sur le droit de propriété privée, notamment pour ce qui est de la valeur des terres), et d'autre part elle conduit l'acteur public local à intervenir directement en tant que propriétaire.

D'un côté le législateur propose des outils spécifiques et complémentaires de planification urbaine et de zonage agricole, avec les ZAP et les PAEN. D'autre part, dans le cadre des PAEN, pour faciliter l'incursion sur l'usage privé de l'acteur public local, il invite celui-ci à une acquisition non temporaire des espaces concernés. En effet, il délivre aux Conseils Généraux un droit de préemption spécifique, optionnel (Vianey, 2012). Si la régulation du rapport usage-propriété se fait pour les PAEN dans le cadre d'un programme de développement défini de manière partenariale et sur la base du volontariat, les Conseils Généraux peuvent en cas d'acquisition de leur part, associer ces projets volontaires à la mise en place de clauses environnementales dans les baux. C'est également le cas des opérations de portage foncier qui s'inscrivent dans d'autres cadres juridiques, projetant des contraintes sur l'usage privé depuis une légitimité donnée par la détention de la propriété.

## **Conclusion et remarques**

L'analyse conduite permet un recul historique important dans l'analyse du rapport entre propriété et usage des sols agricoles, et apporte une autre lecture à l'analyse des politiques foncières agricoles françaises, connues grâce aux travaux de P. Coulomb (1973, 1990), D. Barthélémy (1973, 2000), A. Brun (1979), et J.-P. Boinon (1973, 2011). En outre, l'opérationnalisation du concept de formule institutionnelle proposé par l'analyse institutionnaliste historique, constitue l'apport de cet article d'un point de vue

---

40. En cas d'urbanisation la rupture du bail serait une contrainte pour eux, sociale et financière (prime d'éviction).

théorique. Par ailleurs, si l'analyse du rapport entre usage et propriété et de ses fondements en tant que formule institutionnelle est particulièrement intéressante dans le cas du foncier agricole, elle fait aussi écho à d'autres types d'espaces également supports de nombreux intérêts privés en même temps que de l'intérêt général.

De la Révolution française avec l'avènement des libertés individuelles et de la liberté de posséder, jusqu'à l'élaboration du statut du fermage à la fin de la seconde guerre mondiale, le droit de propriété privée domine ainsi dans sa relation à l'usage agricole privé. L'environnement de cette relation et des transactions qui lui sont liées, s'approche d'un libre marché d'échanges.

A partir de l'établissement du statut du fermage et avec la naissance de l'Etat-Providence, les espaces agricoles représentent un intérêt public pour des enjeux successifs différents. Le rapport entre usage privé et propriété privée est inversé avec une prééminence de l'usage privé. Celle-ci est renforcée par l'Etat au nom de l'intérêt général que porte cet usage privé. Une régulation de l'usage et de la propriété en eux-mêmes est également opérée. Par ailleurs, l'Etat intervient parfois également par le biais de l'instauration d'une propriété publique. Dans ce cas l'acteur public est à même, en tant que représentant de l'intérêt général, de contraindre ou d'inviter par des accords volontaires (conventions) les usagers privés à des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement. Dans le contexte de prééminence de l'usage, il s'agit d'une configuration particulière où la propriété reprend le pas sur l'usage, dans le cadre spécifique où cette propriété est publique.

Aujourd'hui, une disposition récente d'un article du code rural semble donner la possibilité de modifier cette relation en faveur de la propriété y compris *dans le cas privé* (art. L. 411-27)<sup>41</sup>, au nom de la défense de l'environnement vis-à-vis des pratiques agricoles. Par ailleurs, la multiplication actuelle des opérations de portage foncier produit de nouvelles coordinations entre propriété et usage, où l'usage reste privé mais où la propriété oscille entre un caractère public d'une part, et un caractère collectif de droit privé d'autre part. La configuration du rapport entre usage et propriété ne semble donc plus seulement varier entre ce qui relève du public et ce qui relève du privé. Elle varie également d'un enjeu de l'espace à un autre, et même d'un cas à l'autre.

Ces deux constats, au vu de nos recherches, suscitent plusieurs interrogations. En effet, l'action publique semble aujourd'hui placer l'individu privé d'une part (Gourdin et al, 2011) et des collectifs d'autre part, au centre de la résolution d'enjeux relevant pourtant de l'intérêt général.

---

41. Même si ce n'est que dans le cadre de zones géographiques limitées, pour la continuité d'infrastructures ou de pratiques écologiques existantes.



En premier lieu, le législateur permet à tout individu<sup>42</sup>, avec le bail rural environnemental, d'exercer une forme de citoyenneté via son statut social de propriétaire. Par ailleurs, la sphère privée et le comportement du propriétaire peuvent s'inscrire en dehors d'une démarche citoyenne. Cet article du Code rural sur les baux ruraux environnementaux pourrait ainsi être instrumentalisé : rétention foncière en vue de la spéculation urbaine, services environnementaux privés (paysages et cadre de vie)...

Même si elle s'impose avec moins d'acuité, la question de la légitimité à définir l'intérêt général peut également être posée au niveau des collectifs privés et des acteurs publics locaux. D'un côté, les collectifs privés sont légitimés dans leur participation à la définition de l'intérêt général dans le cadre de la décentralisation de l'action publique. Dans ce cadre démocratique animé par les acteurs publics locaux, leur participation et l'apport de leurs compétences sont attendus pour la définition de nombreuses politiques locales. En revanche, leur légitimité est-elle acquise lorsqu'elles agissent seules en tant que propriétaires ?

D'un autre côté, les acteurs publics locaux peuvent faire une confusion entre leur capacité à établir des servitudes, et les droits à contraindre l'usage privé que leur donne une position de gestionnaire d'une propriété publique. Ils conservent le droit d'aliénation de la terre à long terme, même si des garde-fous juridiques sont établis (ex : statut de fondation, convention prévoyant l'inaliénabilité<sup>43</sup>...). Leurs changements de mandatures et donc parfois de politiques incitent à s'interroger sur la durabilité de cette propriété publique dans le temps. De plus cette propriété publique, relevant du droit privé, ne confère pas le même cadre juridique que le Domaine de l'Etat (ex : inaliénabilité) ou la propriété publique relevant de conservatoires nationaux. Enfin, certaines opérations de portage foncier s'inscrivent dans cette démocratie locale, où se côtoient associations environnementales et organisations professionnelles agricoles. Les contraintes que ces initiatives projettent sur les pratiques agricoles sont variées. Si certaines visent à la préservation de l'environnement dans des zones protégées, d'autres conduisent de fait au modelage de l'activité agricole vers un modèle particulier. C'est alors à l'acteur public local d'arbitrer sur le niveau adopté entre ces deux possibilités. Etant donné que la question du modèle agricole relève d'une véritable question de société, l'échelle de l'action locale est-elle la plus adéquate ?

La question de la légitimité des acteurs auxquels la société donne le pouvoir de définir l'intérêt général entraîne celle de la place de l'Etat dans l'action publique qu'il dessine. Le rapport usage-propriété est aujourd'hui conformé, modifié, configuré en fonction de l'enjeu défendu (aménagement urbain,

---

42. Dans les limites prévues par la loi, et précédemment exposées.

43. La législation française définit la fondation comme « l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une œuvre d'intérêt général et à but non lucratif ». Certaines opérations de portage foncier sont formalisées dans le cadre de conventions, qui sont des engagements volontaires contractuels entre les partenaires. Elles engagent parfois le propriétaire final vis-à-vis d'un partenaire co-financeur à ne pas vendre le bien pour une période déterminée (ex : 30 ans).

développement agricole, environnement). Cependant cette question reste fondatrice de la relation entre les individus au sein d'une société. Dès lors, cette configuration ne devrait selon nous pas présenter une telle variabilité.

Cette configuration varie justement car l'Etat n'arbitre pas lui-même entre les enjeux, laissant cette décision aux acteurs locaux, publics mais aussi privés (via les propriétaires individuels ou collectifs). Il recevait déjà cette critique au sujet de la politique agricole et de sa co-gestion active avec la profession et ses organisations, représentant les intérêts privés d'une corporation. Ce défaut de cohérence dans les modes d'action publique pourrait entraîner des conflits en légitimité. Par exemple, l'établissement dans un bail de clauses environnementales donne au propriétaire un pouvoir de sélection de l'opérateur privé, pour laquelle l'avis des Commissions départementales d'orientation agricole importe également. A l'avenir, des situations où des décisions issues de deux politiques publiques différentes se contrediraient, pourraient donc se multiplier. Mais surtout, les débats de société que représentent ces arbitrages, dont l'urgence et l'universalité sont pourtant connues depuis longtemps, ne sont pas traités. De fortes inégalités pourraient se développer entre territoires français, que ce soit au niveau du rapport entre propriété et usage ou au niveau de la préservation des ressources.



# CONCLUSION GÉNÉRALE

---

Cette thèse a traité, dans une perspective institutionnaliste, des nouvelles modalités de gouvernance induites par l'émergence des opérations de portage foncier, afin d'en cerner les origines, les effets ainsi que la place qu'y prend aujourd'hui l'acteur public. Les opérations de portage foncier visent à acquérir des terrains afin de préserver leur usage agricole, notamment face à la menace d'urbanisation. Elles sont menées de manière conjointe par des acteurs aux légitimités variées, parmi les collectivités locales, les organisations professionnelles agricoles, les associations de protection de l'environnement ou d'autres associations comme « Terre de liens ». Outre une maîtrise de la propriété, elles prévoient un usage agricole plus ou moins spécifié au niveau des techniques utilisées et des productions réalisées. L'acteur public semble prendre une nouvelle place dans cette gouvernance des espaces agricoles, même si il avait déjà conduit en France des politiques d'acquisition pour d'autres enjeux que l'agriculture, soit de manière très centralisée avec des achats d'envergure (gestion des risques, protection du patrimoine), soit de manière locale mais temporaire (réserves foncières, aménagement urbain).

Dans cette conclusion générale, nous revenons en premier lieu sur les résultats de la recherche. En second lieu, nous mettons en lumière les apports et limites de ce travail. Les pistes de recherche qui semblent s'offrir à l'issue de cette thèse font l'objet d'un troisième paragraphe. Enfin, nous mettons les résultats en perspective d'une action publique de préservation des espaces agricoles face à l'urbanisation.

Cette démarche de thèse construit une démonstration sur la base de trois articles constituant les chapitres du document. Dans le premier, nous avons étudié les référentiels d'action informels œuvrant dans les coordinations entre les différents types d'acteurs investis (conventions). Dans un second article, nous avons comparé la facilité d'accès à la terre induite pour leurs agriculteurs bénéficiaires, via les coûts que ces derniers supportent, en comparaison avec l'achat et la location classique. Enfin, le troisième article met en regard les configurations du rapport usage-propriété établies, avec l'évolution de celles-ci au cours de l'histoire, et du rôle qu'y tient l'action publique.

La mobilisation de l'économie des conventions pour une analyse des opérations de portage foncier permet dans le premier article de mettre en évidence plusieurs éléments. En premier lieu, les six opérations

étudiées ont pour objet des enjeux diversifiés : préservation des espaces agricoles face à leur consommation par l'urbanisation, impulsion vers un modèle agricole vertueux du point de vue environnemental et permettant une valorisation au niveau local, et répartition des terres entre les agriculteurs. Dans chaque cas nous observons une combinaison particulière de ces questions, certains cas associant les trois enjeux, d'autres seulement un ou deux. L'accord sur lequel se fondent les opérations de portage foncier semble lié aux types d'acteurs investis (ex : présence ou absence de la profession agricole). Parfois, on assiste à une tentative d'hybridation de la convention professionnelle agricole et d'une convention environnementale. Dans les cas où sont représentés tous les types d'acteurs, cette tentative connaît un dénouement variable. Ce dénouement dépend sur le territoire considéré, de l'avancement du processus de construction d'un dialogue entre les acteurs (dépendance au sentier). Dans un seul cas la qualification relativement partagée de l'agriculture comme ressource territoriale, autour d'une convention de qualité, permet l'hybridation de ces deux conventions. Dans la plupart des autres cas, la tentative d'hybridation est construite autour de la notion d'agriculture « alternative ». Mais le manque de stabilité et la pluralité des interprétations de cette dernière conduisent l'hybridation à échouer ou à rester confidentielle.

Au niveau des exploitations agricoles, le second article nous permet de questionner l'effet facilitateur des opérations de portage foncier sur l'accès à la terre. L'analyse des différentes formes d'organisation de la transaction d'accès à l'usage de la terre nous permet de réaliser une évaluation des coûts que supportent les agriculteurs. Nous réalisons ainsi une comparaison des coûts directs et indirects, avec les outils de l'économie des institutions, entre les usagers bénéficiaires des opérations de portage foncier, et d'autres usagers en situation de location classique ou d'achat direct. Dans les zones où ont lieu les opérations de portage foncier réalisées en Auvergne et en Rhône-Alpes, la location auprès d'un porteur présente des coûts directs qui ne sont pas significativement plus bas qu'une location classique. Les coûts de transaction y sont plus élevés qu'en location classique et en achat direct. Des coûts d'opportunité (indicateur de la sécurité foncière) sont beaucoup plus faibles qu'en location classique. Du point de vue de l'agriculteur, l'accès à la terre par une opération de portage foncier serait donc comparable à une location classique en termes monétaires, tout en présentant une sécurisation de l'accès au foncier dans le temps, proche de celle que dispense l'achat direct. Ce mode d'accès à la terre reste cependant peu accessible, dépendant d'un effort élevé de recherche d'informations, d'activation de réseaux et de négociation avec les acteurs investis dans l'opération. Cette étude n'aborde pas la question de la relativité du coût d'accès à l'usage de la terre, et de la propension des usagers en recherche de terres agricoles à accepter de les supporter. Mais les candidats à l'installation hors cadre familial, connus pour rencontrer de grandes difficultés pour s'installer en agriculture comparativement à des candidats familiaux, semblent supporter des coûts d'accès indirects élevés quelle que soit la forme d'organisation

---

de la transaction.

L'analyse institutionnaliste historique des questions foncières notamment agricoles nous permet dans le troisième article de montrer comment les opérations de portage foncier illustrent l'évolution du rapport usage-propriété. L'outil conceptuel de *formule institutionnelle* nous permet de montrer comment la Révolution française marque le début d'une période où le droit de propriété privé domine dans sa relation à l'usage agricole privé. L'élaboration du statut du fermage à la fin de la seconde guerre mondiale, ouvre quant à lui une période où le rapport entre propriété privée et usage privé est inversé avec une prééminence de l'usage privé. En effet l'Etat reconnaît un intérêt public dans l'usage agricole, pour des enjeux successifs différents. Au vu de cette évolution, les opérations de portage foncier induisent aujourd'hui une situation où l'usage est privé, mais où la propriété oscille entre un caractère public et collectif. Ce constat, associé à d'autres éléments, nous conduisent à conclure que l'action publique ne spécifie plus la configuration du rapport entre usage et propriété par leurs caractères alternativement public ou privé. En effet, le cadre qu'elle constitue laisse la possibilité que cette configuration varie sur les territoires, entre les transactions entre agents économiques, en fonction des enjeux concernés (ex : agriculture ou environnement). Les baux ruraux environnementaux en sont un exemple, la récente évolution de leur réglementation (art. L. 411-27) permettant une ascendance de la propriété sur l'usage au nom de la défense de l'environnement, mais dans le cas privé et individuel.

Outre ces différents résultats, cette thèse a permis des apports méthodologiques et empiriques. En effet, pour caractériser et expliquer les nouvelles modalités de gouvernance proposées avec les opérations de portage foncier, nous avons adopté une démarche pragmatique et compréhensive combinant différents niveaux d'analyse : le niveau méso-économique des coordinations, le niveau micro-économique des transactions et le niveau macro-économique des institutions.

L'économie institutionnelle, recouvrant divers cadres conceptuels, a guidé cette démarche. Or certains n'avaient pas encore été mobilisés dans des analyses empiriques, a fortiori pour l'objet foncier. Premièrement, nous avons adapté la grille d'analyse conventionnelle à l'étude de coordinations entre différents acteurs. Nous avons proposé une opérationnalisation des concepts analytiques d'*objets* et de *qualification conventionnelle* de ceux-ci. D'autre part dans le second chapitre, c'est dans une perspective pragmatique<sup>44</sup> que nous avons emprunté les concepts de *coûts indirects* et de *coûts de transaction*, afin de prendre en compte les imperfections du marché dans l'étude des échanges économiques. Ainsi, nous

---

44. Telle que définie par les philosophes Thomas Peirce et John Dewey.

comparons l'effet de la forme d'organisation de la transaction sur le niveau des coûts, tandis que la Théorie des Coûts de transaction inscrite dans la nouvelle économie institutionnelle étudie les coûts de transaction en tant que déterminants de la pérennité des organisations. Ce travail vient ainsi compléter d'autres utilisations du concept, que nous qualifions de compréhensives au sens de Weber, notamment centrées sur l'analyse des politiques d'accompagnement des mesures agri-environnementales (Falconer, 2000; Rørstad *et al.*, 2007; Mettepenningen *et al.*, 2009). Enfin, dans le troisième chapitre, nous proposons une méthodologie pour l'opérationnalisation du concept de *formule institutionnelle* dans l'analyse de l'évolution des institutions.

Articulant l'analyse institutionnelle aux trois niveaux des coordinations, des transactions et des institutions économiques, cette thèse propose ainsi une méthode de recherche permettant de saisir certains effets de rétroaction entre les individus, les groupes et les sociétés. En particulier, il s'agit d'une démarche scientifique adaptée à l'étude de modalités de gouvernance en émergence ou en cours de transformation, sur des objets où les sphères privée et publique sont imbriquées, et où ressources communes et activités économiques sont liées.

Cette thèse produit par ailleurs des apports empiriques, en termes d'analyse de l'objet foncier. L'objet foncier est complexe, le marché économique auquel il réfère est en partie régulé, les usages qui y sont projetés sont multiples et simultanément combinés. Notamment par l'élaboration de deux grilles d'analyse, l'une des institutions foncières et l'autre des transactions foncières, cette thèse apporte de nouvelles connaissances sur cet objet particulier dans le contexte français. En particulier, l'analyse du rapport entre usage et propriété des sols, depuis l'Ancien régime, permet d'appréhender le développement des politiques foncières depuis une perspective plus ancienne que les travaux existants.

Les résultats et apports de cette thèse s'inscrivent dans un périmètre de validité qui reste défini et souffrent de certaines limites. Certaines d'entre elles sont dues à des choix méthodologiques ayant des incidences sur les phases empirique et théorique.

La première est relative à notre choix d'étudier de nouvelles modalités de gouvernance foncière des espaces agricoles à l'aune des opérations de portage foncier. Certes révélateur de changements, ce phénomène se limite à quelques cas, et leur ancienneté n'autorise qu'un recul relatif. Aussi l'analyse produite dans le chapitre 1 repose sur une étude de cas qui comporte des limites à la généralisation. Par ailleurs, le faible nombre d'opérations de portage foncier aujourd'hui effectives confère une représentativité et une significativité limitées à la démarche d'enquête quantitative sur les coûts de transaction produite dans le chapitre 2.

---

La seconde est due à notre choix d'articuler des cadres conceptuels différents même s'ils s'inscrivent tous dans le champ de l'économie institutionnelle. Cette configuration pragmatique de la démarche de recherche a pour origine l'objectif de la thèse, qui est d'apporter des éléments d'explication de la réalité et en particulier l'émergence d'un phénomène au vu des questions sociales qui y sont liées. La portée des travaux réalisés concerne par conséquent davantage les connaissances empiriques que l'avancée des théories économiques.

La troisième relève des techniques d'investigation empirique déployées, reposant en partie sur les techniques d'enquête. Elles répondent à notre posture compréhensive mais en contiennent les biais inhérents (représentativité faible, risques de biais induits par l'enquêteur, etc.). Toutefois nous avons mené ces recherches avec une attention permanente afin de limiter ces défauts éventuels.

Deux types de perspectives de recherche s'ouvrent aujourd'hui à cette thèse. La première consiste à remédier aux limites évoquées afin d'accroître la pertinence et la cohérence de ce travail. La seconde conduit à remobiliser l'acquis pour élargir l'analyse.

A propos de l'intégration des limites, poursuivre les investigations empiriques dans d'autres territoires français permettrait d'amender ou de discuter les résultats de cette thèse. Ainsi, d'autres cas d'opérations de portage foncier pourraient être étudiés notamment dans d'autres Régions et d'autres grandes agglomérations. En outre, un travail quantitatif portant sur un plus grand échantillon pourrait être conduit en mettant à contribution les bases de données sur les transactions foncières (Déclarations d'Intention d'Aliéner des Safer, données des commissions départementales d'orientation agricole, etc.).

Dans une perspective d'approfondissement de ce travail de thèse, cet élargissement pourrait concerner d'autres initiatives comparables aux opérations de portage foncier observées dans d'autres pays, remettant la question de la propriété publique et collective au centre de la gestion des ressources communes. Ainsi, les opérations de portage foncier observées en France pourraient être comparées aux Land Trusts américains et britanniques, aux systèmes de propriété coopérative en Italie, aux fiducies foncières au Canada et au Québec, à la traduction belge de l'association Terre de liens, etc.

Enfin, la mobilisation du cadre conceptuel des régimes institutionnels de ressource (RIR) nous semble être une piste féconde. L'entrée des RIR pourrait permettre une analyse fine du rôle de la propriété publique et de la propriété collective dans les pays développés pour la gestion des ressources. Le programme de recherche des RIR se fonde sur une double critique, empirique et théorique, des politiques environnementales européennes (Knoepfel et Nahrath, 2005; Varone *et al.*, 2008; Gerber *et al.*, 2009). Son



approche est fortement empreinte de la réflexion sur les biens communs (Ostrom, 1990), et parallèlement elle replace l'analyse des droits de propriété dans leur contexte institutionnel spécifique (Bolognesi, 2013). La caractérisation du foncier agricole en tant que ressource et l'importance du rapport entre des intérêts privés et publics pour sa gestion pourrait donc être saisie à l'aune de ce cadre conceptuel. Les recherches sur la propriété collective et la propriété publique dans leurs différentes versions en seraient enrichies.

La lecture croisée des résultats de cette thèse éclaire de manière particulière la situation actuelle de l'action publique, entre ses vecteurs centralisés et décentralisés, au sein de la gouvernance foncière des espaces agricoles.

Les opérations de portage foncier, mobilisant plusieurs acteurs, ont lieu dans le contexte de la démocratie locale, qui s'inscrit dans le cadre d'une action publique décentralisée, répondant elle-même aux règles et guides émis au niveau national. Basées sur des initiatives ponctuelles, elles abordent le débat existant aujourd'hui entre les questions agricoles et environnementales, sans parvenir à en épuiser les questions. L'action publique centralisée laisse ici un débat majeur se tenir au niveau local avec parfois de grandes difficultés, liées aux contradictions entre développement économique, aménagement du territoire et environnement.

Malgré cette opportunité pour les acteurs locaux d'adapter les politiques publiques aux enjeux de leurs territoires, ils sont confrontés à la difficulté d'arbitrer entre des enjeux relevant d'un niveau global. Et le levier d'action qu'ils mobilisent est encadré au niveau national dans le cadre de législations relativement distinctes des questions strictement agricoles. Par les opérations de portage foncier, certains acteurs locaux utilisent ainsi l'outil d'acquisition aux fins d'accélérer la prise en compte de questions sociales non résolues au niveau national. Malgré les contraintes organisationnelles fortes que les opérations de portage foncier imposent aux agriculteurs bénéficiaires, elles proposent un accès à la terre qui remédie aux problèmes posés par le manque de sécurité foncière des usagers agricoles périurbains. La question de la préservation de l'usage agricole dans des zones menacées par l'urbanisation trouve donc une piste de réflexion intéressante dans le recours à la propriété.

De manière globale, le cadre d'action donné par l'acteur public centralisé tend à déléguer la question de la gestion des espaces agricoles dans l'intérêt public à des dynamiques collectives entre acteurs locaux, privés et publics, mais aussi à des démarches d'individus privés. L'émergence et la multiplication des opérations de portage foncier n'est donc pas surprenant dans ce contexte. Ainsi, le risque politique qui réside dans l'arbitrage des confrontations récurrentes entre les acteurs de l'environnement et la

---

profession agricole peut être déplacé et confié aux propriétaires. Ce choix de laisser investir la propriété comme moyen d'action citoyen pourrait produire des inégalités territoriales, entraîner des situations de contradiction et de conflits mais surtout établir une forme d'injustice sociale.

Cette thèse, montrant la saisie des questions agricoles par les opérations de portage foncier avec un niveau d'achèvement variable, et l'impact de ces initiatives et de certaines législations sur l'institution de propriété, encourage l'Etat à réinvestir certains champs de décision. Selon nous, la délégation de l'arbitrage entre des enjeux d'aménagement du territoire au niveau local, ne dispense pas de l'affirmation des contours de l'intérêt général pour les questions notamment agricoles et environnementales. En effet, la spécialisation progressive des espaces agricoles vers deux modèles productifs distincts et opposés, induite progressivement par les politiques sectorielles d'une part, et territoriales de l'autre, est contradictoire avec l'idée d'une préservation systématique des ressources.

Notamment, les espaces agricoles constituent une ressource à part entière, en tant qu'espaces non urbanisés. Par rapport au problème spécifique de leur préservation, une solution pourrait être leur qualification en tant que ressource naturelle épuisable au niveau national. Cette qualification permettrait d'éviter l'amalgame de cette question sociale avec celle du modèle agricole, qui certes y est liée mais en est également distincte. En effet, l'urbanisation est quasiment irrévocable à long terme, tandis que les modèles agricoles développés sur les espaces sont réversibles à moyen terme. Inféoder la protection de cette ressource pour les générations futures aux pratiques agricoles actuelles paraît contradictoire.

Le signal de cette déconnexion pourrait être envoyé par l'inscription de tous les espaces agricoles quels qu'ils soient, comme ressource à protéger, au sein du Code de l'environnement. En effet, l'échec des politiques de planification urbaine dans la diminution de la consommation d'espaces agricoles pourrait être dû à la trop faible contrainte imposée par l'Etat dans la réglementation. Aussi les collectivités locales, devant également faire face aux enjeux du logement et du développement économique, ne semblent dans ce domaine pas soutenues par l'Etat dans les éventuels rapports de force qui ont lieu au niveau local. La tentation de parcelliser la gestion de cette ressource est alors importante, en développant des initiatives ponctuelles et non des politiques générales.



# **PRÉSENTATION DES SIX OPÉRATIONS DE PORTAGE FONCIER SÉLECTIONNÉES POUR L'ÉTUDE DE CAS**

---

### **3 - Gestion d'espaces naturels par le pastoralisme en agglomération riomoise (20 à 40ha)**

#### Contexte agricole et d'aménagement urbain

- Colline des coteaux de Limagne en déprise
- Enfrichement d'anciennes de pâtures, de vignes, etc.
- Espace reconnu sensible (ENS) : orchidées sauvages, etc.
- Espace récréatif pour l'agglomération de Riom
- Conservatoire : déjà propriétaire d'espaces
- Début d'urbanisation de l'espace naturel

#### Historique

- 490ha de colline de Mirabel reconnus ENS
- 2008-2012 Premier plan de gestion CG63, sur 20ha (CREN + sous convention avec propriétaires, surtout communaux)
- Pendant cette période, subvention du CG63 à Riom Communauté pour acquérir (40% du total), 20ha au total
- Droit de préemption ENS confié à l'EPF-SMAF
- Un total de 40 ha sous plan de gestion
- 20ha achetés par Riom Communauté

#### Acteurs impliqués

Communauté d'agglomération, Conservatoire des espaces naturels, Conseil général, Etablissement public Foncier

#### Résultat

- CREN en partie propriétaire
- Riom communauté en partie propriétaire
- Pas de projet de revente du CREN à Riom Communauté
- Convention de pâturage avec deux agriculteurs pour le pâturage sans clôtures
- Début de réflexion sur la dimension économique, relocalisation de l'agriculture, ruches, vergers etc.

#### Conventions en présence

Gestion patrimoniale et convention environnementale

#### Résumé

Le conservatoire des espaces naturels d'Auvergne acquiert petit à petit, depuis les années 1990, 10ha sur la colline de Mirabel, un espace naturel en zone périurbaine à enjeux de biodiversité, paysager et récréatif. Par ailleurs certaines communes possèdent des terrains (10ha). Avec Riom Communauté, le CEN et le CG labellisent 490ha de cette colline Espace Naturel Sensible en 2005. S'ensuit une programmation de plan de gestion durant laquelle des acquisitions sont faites par Riom Communauté par préemption de l'EPF ou acquisition amiable (20 hectares). Ainsi les 40 hectares en propriété et les quelques hectares de plus en convention d'occupation avec les propriétaires privés sont alloués à deux agriculteurs pour faire du pâturage ovin en parcours. En effet cette utilisation agricole est le seul moyen de conserver l'espace ouvert et ainsi de préserver les espèces présentes, notamment d'orchidées.

---

## 5 - Développement de maraîchage biologique en périphérie de Clermont-Ferrand

### Contexte agricole et d'aménagement urbain

- Plaine de Limagne, haut potentiel agronomique
- Majorité des terrains sous contrat "semence" d'un groupe coopératif international
- Maïs (dont semence), betterave et céréales : forte valeur ajoutée
- Aménagements, remembrements, équipements et autres investissements collectifs (irrigation, fossés etc.)
- Agglomération clermontoise, pression urbaine sur terrains plats et en proximité avec l'autoroute
- Monde agricole marqué comme acteur économique, peu en lien avec l'aménagement du territoire
- Filière agricole alternative en construction mais difficultés à s'organiser en collectif (Organisations professionnelles de l'Agriculture Biologique, circuits courts...)

### Historique 1/2

- Politique d'installation agricole en Agriculture Biologique (AB) menée par la Région
- Rétrocession Safer de 22ha dans la couronne clermontoise
- Accord pour une candidature du conseil régional avec d'autres collectivités locales
- Candidature non retenue (CR seul, candidats et projets d'installation non identifiés) : tensions politiques

### Historique 2/2

- Candidats à l'installation en AB en attente sur un autre projet collectif de portage foncier
- Proposition de la Safer au conseil régional : autres terrains agricoles dans une zone différente
- Mobilisation large par le conseil régional d'un comité de pilotage : communes, EPCI, Conseil général, organisations professionnelles de l'AB, associations citoyennes (Terre de Liens et autres)
- Saisie de l'animation du groupe de travail par la profession AB mais difficultés de finalisation du projet
- Candidature du Conseil Général pour la compensation foncière d'un projet routier retenue et abandon du projet

### Acteurs impliqués

Conseil régional, Safer, profession agricole AB, communes, EPCI, associations citoyennes (Terre de Liens et autres)

### Conventions en présence

- Convention professionnelle agricole marquée (industrielle)
- Convention professionnelle alternative peu stabilisée

### Résumé

Le Conseil régional (CR) d'Auvergne élabore en 2007 un Plan pour l'agriculture biologique (AB), portant notamment sur l'installation. Début 2010, la Safer doit rétrocéder sur Saint-Beauzire 20ha de terres de Limagne. Des membres du bureau suggèrent au CR de se porter candidat. En commission cantonale Safer, puis en comité technique, le projet n'est pas retenu. Les raisons invoquées sont l'absence de candidats et de projets identifiés. Des réserves sont émises sur la compatibilité d'usage en AB avec le bassin agricole conventionnel environnant. Afin de poursuivre le projet, la Safer propose au CR une autre rétrocession aux Martres de Veyre. Entre temps, un collectif de porteurs de projet Bio se monte autour de la future transmission d'une ferme de grandes cultures dans une zone avoisinante. L'exploitant se retractant finalement, les candidats sont associés au nouveau projet des Martres. Le CR met en place une concertation large, notamment avec Terres de Liens et les acteurs professionnels de l'AB. Ces derniers reprennent à leur compte l'animation du projet. Progressivement les autres acteurs se désengagent, pour des raisons politiques et de contenu du projet porté. Seul le Conseil général du Puy-de-Dôme se porte finalement candidat à la rétrocession, pour une compensation foncière d'un projet de contournement routier, cette finalité rendant de fait sa candidature prioritaire.

## **6 - Transmission anticipée d'une exploitation par une association en agglomération clermontoise (46ha)**

### Contexte agricole et d'aménagement urbain

- Plaine de Limagne, haut potentiel agronomique
- Majorité des terrains sous contrat "semence" d'un groupe coopératif international, forte valeur ajoutée
- Maïs (dont semence), betterave et céréales
- Aménagements, remembrements, équipements et autres investissements collectifs (irrigation, fossés etc.)
- Agglomération clermontoise, pression urbaine sur terrains plats et en proximité avec l'autoroute
- Monde agricole marqué comme acteur économique, peu en lien avec l'aménagement du territoire
- Filière agricole alternative en construction mais difficultés à s'organiser en collectif (Organisations professionnelles de l'Agriculture Biologique, circuits courts...)

### Historique

- Exploitation reprise en 1984, convertie en AB en 2004
- Répartition du parcellaire de l'exploitation (1 couple d'exploitants) : 46ha de GFA, 7ha de propriété, 27ha par fermage dont 20ha appartenant à la commune

### Acteurs impliqués

Agriculteurs-propriétaires (couple), association Terre de Liens, commune

### Résultat et forme juridique

- Accord de l'association Terre de liens pour achat à condition qu'il comprenne l'ensemble du GFA, y compris les 7ha en propriété ainsi qu'une maison d'habitation
- Dissolution du GFA et vente à TdL en 2014
- Absence d'intervention de la Safer (DIA)
- Démarche couplée avec une ZAP communale
- Pas de priorité aux héritiers pour l'installation

### Conventions en présence

- Convention « alternative » agricole, agriculture « paysanne »
- Partage confidentiel de la convention

### Résumé

M. et Mme X, agriculteurs Biologiques à Gerzat en céréales et volailles, tiennent leur exploitation des parents de Mme. Ils se sont installés avec la mère de Mme au décès du père. Au moment de cette transmission, le foncier avait été versé dans un GFA familial dont les quatre enfants détenaient 50%. Le couple devait donc racheter 38% des parts. L'endettement nécessaire était important. En 2010, lors du décès de la mère de Mme, la même question se pose. 38% doivent être rachetés aux frères et sœurs de Mme sans mettre l'outil en péril. Mais à l'âge de 55 ans, M. et Mme X ne souhaitent pas s'endetter à nouveau, et réfléchissent aussi à leur cessation d'activité et à la transmission de leur entreprise. Ils proposent à l'association Terres de Liens (TdL) d'acheter les parts. TdL accepte à la condition de maîtriser l'intégralité de l'outil de production en propriété. Quand le couple cessera son activité, l'exploitation sera louée à des porteurs de projet sélectionnés et accompagnés par TdL.

---

## 10 - Projet de maraîchage d'une commune des Portes de l'Isère (2,5ha)

### Contexte agricole et d'aménagement urbain

- Plaine de grandes cultures (maïs), zones de captage environnantes, quelques maraîchers
- Importance des zones humides
- Prélèvement de terrains agricoles et naturels important (hôpital, zone d'activités, ligne de train à grande vitesse)
- Compensation des zones humides par création de nouvelles ZH sur des terrains agricoles
- Flux pendulaires importants (vers Lyon)
- Contexte particulier de Ville Nouvelle : 400ha de réserve foncière appartenant à l'Etat en bail précaire depuis longtemps

### Historique

- Projet de « pôle maraîchage » de la commune, notamment pour approvisionner la cuisine centrale
- Idée de mobiliser des réserves foncières, non réalisable car terres agricoles occupées
- Demande d'étude de faisabilité à Terre de liens
- Opportunité : préemption Safer
- Accord de financement de l'acquisition des bâtiments et de la maison d'habitation par la commune (42%) avec la communauté d'agglomération (29%) et le conseil régional (29%)

### Acteurs impliqués

Commune, Communauté d'agglomération, Conseil régional, Safer, association Terre de liens

### Résultat et forme juridique

- Rétrocession à la commune (bâtiments + maison d'habitation) et à Terre de Liens (terrains agricoles)
- Cahier des charges SAFER sur l'acte de vente
- Location par Terres de Liens des bâtiments à la commune par bail emphytéotique pour 1€ symbolique
- Installation de deux maraîchers par bail à ferme

### Conventions en présence

- Convention environnementale
- Convention agricole « alternative » confidentielle et non stabilisée

### Résumé

La commune de Bourgoin-Jallieu a sur son territoire la cuisine centrale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère (CAPI). Afin de l'approvisionner en produits biologiques, ces deux collectivités veulent créer un pôle maraîchage. Mobilisant l'association Terres de Liens pour des installations sur leurs terres en réserve foncière, la Safer leur signale le fait qu'elles sont déjà occupées sous le statut du fermage et leur propose de préempter une petite exploitation en cours de vente à des non-agriculteurs et se situant à proximité. La préemption est réalisée avec le financement de la commune, de la CAPI et du Conseil régional. Ne souhaitant pas être propriétaire et gérer les biens, la commune rétrocède les terrains à Terres de Liens et lui confie les bâtiments en bail emphytéotique. Terre de Liens sélectionne deux candidats, qui s'installent en maraîchage biologique. Leur production est insuffisante pour la restauration hors domicile, et valorisée en vente directe.



## **II - Vente à la bougie et préemption des collectivités dans le voironnais (130ha)**

### Contexte agricole et d'aménagement urbain

- Forte contrainte des reliefs, rareté des zones planes
- Goulot d'étranglement : enjeux de corridor écologique entre massifs montagneux en bord de ville
- Agriculture mixte : grandes cultures (maïs), polyculture-élevage, maraîchage, noix
- Zone densément peuplée, aux portes de Grenoble
- Spécificité du territoire au niveau du dialogue avec la profession agricole (où la Chambre d'agriculture cède ses missions à un organisme émanant des collectivités)
- Nombreux circuits courts et demande forte

### Déroulement

- Vente à la bougie de 140ha de terres agricoles
- Tour des candidatures par la Safer (agriculteurs, collectivités)
- Préemption des terrains et appel à candidatures
- Rétrocession à la Communauté d'agglomération avec subvention financière du Conseil régional
- Démarche de contentieux par les acheteurs évincés
- Constitution d'un comité de pilotage pour l'affectation des terrains

### Acteurs impliqués

Communes, CAPV, CG38, CR RA, CDA38, différents syndicats agricoles, Safer

### Résultat

- 7 installations confortées, 30% des terrains en bail rural
- 70% des terrains en contentieux et donc en bail précaire, durée prévue de 10 ans
- Pour la plupart de ces 70%, en « réserve pour l'installation en agriculture biologique »
- Procédure concomitante avec un projet de PAEN, dialogue difficile

### Conventions en présence

- Convention professionnelle agricole diversifiée et mouvante
- Convention environnementale

### Résumé

En 2010, les terres de la famille Séguier d'Agoult sont vendues aux enchères, 150ha de terres de plaine dans l'Y grenoblois à Voreppe et Moirans. La Safer, après s'être assurée de trouver des candidats à la rétrocession auprès des syndicats agricoles locaux, de la Communauté d'Agglomération de Pays Voironnais (CAPV), et du Conseil Régional (CR) Rhône-Alpes, préempte les terres. C'est finalement la CAPV qui est retenue dans sa candidature. Mais elle ne pourra disposer des terres de plein droit (et les mettre en fermage) qu'après règlement du contentieux qui concerne 80% des terres. La Safer et la CAPV, s'étant engagées face au CR à destiner les terres à l'installation ou à la confortation, mobilise un comité de pilotage paritaire afin d'allouer les terres, composé d'élus communaux et de la communauté d'agglomération et de représentants syndicaux agricoles. Les terres non soumises à contentieux sont allouées en bail rural aux candidats en installation ou en confortation. Les autres terres qui leur sont nécessaires leurs sont allouées en bail précaire. D'autres agriculteurs avoisinant les terrains reçoivent les terres restantes en bail précaire, en attendant de réunir suffisamment de candidats à l'installation. Le Conseil général d'Isère a profité de cette occasion pour reverser également des terres qu'il avait en réserve foncière pour des zones économiques, constructibles à condition de frais excessifs. Le PAEN projeté sur la même zone a rencontré une vive opposition d'une partie de la profession agricole.

---

### 13 - Conservatoire des Terres Agricoles en Haute-Savoie (43ha)

#### Contexte agricole et d'aménagement urbain

- Agriculture de forte identité territoriale
- Bonne valorisation des produits (fromages AOC)
- Profession agricole structurée et influente
- Nombreux outils collectifs
- Systèmes tout herbe => « respect de l'environnement »
- Très fortes aménités paysagères (pâturages, reliefs)
- Forte pression urbaine, spéculation immobilière (voisinage de la Suisse, Genève, stations de ski)
- Conscience relativement ancienne et partagée de la nécessité de préservation des espaces

#### Historique

- Années 2000 : création du Conservatoire des Terres Agro-Pastorales (CTAP) (achats publics : sommets emblématiques, estives, ...)
- 2004 : Charte pour l'aménagement et la gestion de l'espace, Chambre d'Agriculture, Association des Maires, Conseil Général
- 12 novembre 2007, « Session Départementale du Foncier Agricole » => Convention Safer-Conseil Général
- Idée de créer un conservatoire des terres agricoles sur le modèle du CTAP

#### Acteurs impliqués

Conseil général, Chambre d'agriculture, Safer, communes volontaires

#### Résultat et forme juridique

- Logique d'appel à projet aux Communes pour un co-financement en cas d'acquisition de leur part
- Financement « environnement » (Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles)
- Conseil Général : Instruction officielle du dossier et financement
- Safer : Veille, animation et Cahier des charges dans l'acte de vente
- Chambre d'agriculture : Accompagnement technique, notamment pour la rédaction des baux
- Convention CG/Commune prévoyant 4 contreparties à la subvention pendant 40 ans : inconstructibilité, inaliénabilité, maintien ou retour en zone A ou N, bail rural à clauses environnementales

#### Conventions en présence

- Convention environnementale
- Convention professionnelle agricole stabilisée
- Hybridation issue d'une convention de qualité

#### Résumé

En 2004, l'Association des Maires, la Chambre départementale d'agriculture (CDA) et le Conseil général (CG), signent une charte de partenariat pour l'aménagement et la gestion de l'espace. Les réflexions qui s'ensuivent interrogent de manière récurrente l'action de la Safer et son efficacité face aux lourds phénomènes de spéculation et d'expansion urbaine qui ont lieu. En 2007, est organisée une « Session départementale du foncier agricole », associant cette fois-ci la Safer. Est alors créé le Conservatoire des Terres Agricoles de Haute-Savoie, sur le modèle du Conservatoire des terres agro-pastorales né en 2000. Le dispositif, organisé conjointement par le CG, la CDA et la Safer, fonctionne comme un appel à projet à destination des collectivités locales. Une aide de 30% minimum du montant d'acquisition est allouée, sous condition d'inconstructibilité et d'inaliénabilité pendant 30 ans. Les terrains sont mis à disposition sous bail rural environnemental. Le dispositif est financé grâce à la Taxe départementale sur les espaces naturels sensibles.



# **GUIDE D'ENTRETIEN AUPRÈS DES ACTEURS DES OPÉRATIONS DE PORTAGE FONCIER**

---

## Guide d'entretien

Pouvez-vous présenter votre structure, ses objectifs, ses missions, le contexte dans lequel elle évolue, ses partenaires ?

Comment vous placez-vous au sein de cette structure, quelle est votre fonction ?

Pouvez-vous me donner votre avis (et celui de votre structure) sur les débats agricoles actuels, ou soulevés à l'occasion des initiatives de portage ?

- *Terres agricoles – urbanisation*
- *Terres agricoles – zones d'activité (en termes d'emploi)*
- *A qui doit appartenir la terre agricole ?*
- *Maraîchage – grandes cultures*
- *Circuits courts – filières longues*
- *Agriculture biologique – agriculture conventionnelle*
- *Agrandissement – installation*
- *Productions aux externalités négatives (ex : porcheries) – autres productions*
- *Rôle de protection de l'environnement de l'agriculture*
- *Obligations environnementales pour l'agriculture*
- *Fonctionnalité de l'espace agricole*
- *Projets classiques – projets alternatifs (solidité des projets)*
- *Redistribution dans les terres portées (équité)*
- *Redevable au contribuable*
- *Pôles d'exploitations protégées – tissu réparti sur le territoire*

Pouvez-vous me donner votre avis (et celui de votre structure) sur les questions suivantes ?

- *Collectivisme – protection du bien commun*
- *Propriété privée – propriété publique*
- *Propriété de l'agriculteur – location*
- *Meilleur moyen de protéger les terres = Propriété ou usage agricole ou cahier des charges type SAFER*
- *Foncier = sujet politique ou sujet marchand*
- *Décentralisation – pouvoir aux communes*
- *Rôle de « bouc-émissaire » de la SAFER*
- *EPF ou SAFER*
- *Initiative légitime si véritable projet agricole, et/ou si moyens financiers et/ou si projet concerté, partagé*

Pouvez-vous m'aider à préciser cette frise chronologique ? (dates, réunions et compte-rendu, débats, acteurs en présence, rôle de chacun, position de chacun, compromis et changements d'avis)

Avant la réalisation de ce projet, quelles étaient les relations entre les acteurs en présence ? (partenariat, interconnaissance, projets communs ou non)

Décrivez le résultat de l'action. Est-il satisfaisant ? Oui, non et sur quel point.

- *Maintien de l'agriculture (dans l'espace, dans le temps)*
- *Type d'agriculture installée*
- *Collaborations entre acteurs*
- *Positionnement de chacun des acteurs et évolution dans la gouvernance*
- *Suites envisageables*

Auriez-vous envie d'ajouter des points que j'aurais oubliés ?

NB : les écrits en italique sont des « pense-bêtes » pour l'interviewer, et non des questions formulées telles quelles.



# QUESTIONNAIRE AUX AGRICULTEURS

---



**QUESTIONNAIRE**

Bonjour, je réalise une étude sur l'accès des agriculteurs au foncier agricole, que ce soit en fermage ou en propriété. Ce questionnaire vise à évaluer les charges que font peser sur vous le fait de louer, ou d'acheter une terre. Certaines questions pourront vous paraître difficiles ou bizarres, mais je vous prie de bien vouloir essayer de répondre à toutes les questions. Nous allons commencer par une présentation de votre exploitation, et de votre parcellaire. Puis nous verrons quelles sont vos relations à votre territoire, enfin nous nous intéresserons à ces charges proprement dites.

**1. Informations générales**

<b>1.1 Statut juridique</b>	<input type="checkbox"/> Individuel	<input type="checkbox"/> EARL	<input type="checkbox"/> GAEC	<input type="checkbox"/> SCEA	<input type="checkbox"/> Autre
<b>1.2 Nombre d'associés</b> (si EARL, GAEC, SCEA...)	.....				
<b>1.3 Année d'installation</b>	.....				
<b>1.4 Surface agricole utilisée</b>	.....				
<b>1.5 Nombre total d'UTH</b>	.....				
dont UTH familiale	.....				
dont UTH salariée	.....				

**1.6 Produisez-vous sous signe officiel de qualité ?**       Oui     Non

Part de la production commercialisée sous ce signe de qualité (%)

- 1.7 Si oui, lequel :**
- |                                                           |                                |   |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Agriculture biologique           | <input type="checkbox"/> ..... | % |
| <input type="checkbox"/> Label Rouge                      | <input type="checkbox"/> ..... | % |
| <input type="checkbox"/> Appellation d'Origine Contrôlée  | <input type="checkbox"/> ..... | % |
| <input type="checkbox"/> Indication Géographique Protégée | <input type="checkbox"/> ..... | % |
| <input type="checkbox"/> Certificat de conformité         | <input type="checkbox"/> ..... | % |
| <input type="checkbox"/> Autre, précisez                  | <input type="checkbox"/> ..... | % |

**1.8 Quelles sont vos productions végétales ? Veuillez indiquer votre assolement, en hectares :**

- |                                                         |                                |    |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|----|
| 1.8.1 Cultures annuelles pour la vente                  | <input type="checkbox"/> ..... | Ha |
| 1.8.2 Autres cultures annuelles, fourragères (maïs,...) | <input type="checkbox"/> ..... | Ha |
| 1.8.3 Prairies (permanentes et temporaires)             | <input type="checkbox"/> ..... | Ha |
| 1.8.4 Vignes                                            | <input type="checkbox"/> ..... | Ha |
| 1.8.5 Vergers                                           | <input type="checkbox"/> ..... | Ha |
| 1.8.6 Maraîchage                                        | <input type="checkbox"/> ..... | Ha |
| 1.8.7 Autres, précisez : .....                          | <input type="checkbox"/> ..... | Ha |

**1.9 Etes-vous éleveur ? Veuillez indiquer votre cheptel, en nombre de mères :**

- |                               |                                |       |
|-------------------------------|--------------------------------|-------|
| 1.9.1 Bovin lait              | <input type="checkbox"/> ..... | mères |
| 1.9.2 Bovin viande            | <input type="checkbox"/> ..... | mères |
| 1.9.3 Ovin viande             | <input type="checkbox"/> ..... | mères |
| 1.9.4 Porcin                  | <input type="checkbox"/> ..... | mères |
| 1.9.5 Caprin                  | <input type="checkbox"/> ..... | mères |
| 1.9.6 Autre, précisez : ..... | <input type="checkbox"/> ..... | mères |

**1.10 Etes-vous engraisseur ? Veuillez indiquer votre cheptel, en nombre de bêtes :**

- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1.10.1 Bovins                  | <input type="checkbox"/> ..... |
| 1.10.2 Porcins                 | <input type="checkbox"/> ..... |
| 1.10.3 Autre, précisez : ..... | <input type="checkbox"/> ..... |

**1.11 Avez-vous changé de système de production ces cinq dernières années ?**       Oui     Non



<b>2.2 Votre parcellaire se divise en combien de :</b>	
2.1.1 Parcelles cadastrales	.....
2.1.2 Parcelles culturales	.....
2.1.3 Îlots de cultures	.....

**2.3 Manquez-vous de surface agricole ?**  Oui  Non

**2.4 Pour quel usage ?**

- Cultures annuelles pour la vente
- Autres cultures annuelles, fourragères (maïs,...)
- Prairies à pâturer (permanentes et temporaires)
- Prairies à faucher (permanentes et temporaires)
- Vignes
- Vergers
- Maraîchage
- Autres, précisez : .....

**2.5 A qui appartient :**

vos bâtiments d'exploitation	votre maison d'habitation	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vous-mêmes
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un/des membre(s) de votre famille proche (époux/se, parents, frères et soeurs, enfants)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un/des membre(s) de votre famille éloignée (grands-parents, cousins etc.)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un/des propriétaire(s) issu(s) du territoire et vivant sur ce territoire
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un/des propriétaire(s) ne vivant pas sur le territoire

**3. Le chef d'exploitation et ses associés**

**A- Généralités**

	Chef d'exploitation ou associé 1	Associé 2	Associé 3
<b>3.1 Sexe</b>	<input type="checkbox"/> Masculin <input type="checkbox"/> Féminin	<input type="checkbox"/> Masculin <input type="checkbox"/> Féminin	<input type="checkbox"/> Masculin <input type="checkbox"/> Féminin
<b>3.2 Année de naissance</b>	.....	.....	.....
<b>3.3 Année d'installation dans le territoire</b>	.....	.....	.....
<b>3.4 Avez-vous une formation agricole ?</b>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<b>3.5 Si oui, de quel type ?</b>	<input type="checkbox"/> BEP/CAP <input type="checkbox"/> Bac Pro <input type="checkbox"/> Autre Bac <input type="checkbox"/> BTS <input type="checkbox"/> Ecole d'ingénieur <input type="checkbox"/> Autre, précisez: .....	<input type="checkbox"/> BEP/CAP <input type="checkbox"/> Bac Pro <input type="checkbox"/> Autre Bac <input type="checkbox"/> BTS <input type="checkbox"/> Ecole d'ingénieur <input type="checkbox"/> Autre, précisez: .....	<input type="checkbox"/> BEP/CAP <input type="checkbox"/> Bac Pro <input type="checkbox"/> Autre Bac <input type="checkbox"/> BTS <input type="checkbox"/> Ecole d'ingénieur <input type="checkbox"/> Autre, précisez: .....
<b>3.6 Où se trouvait l'établissement principal de votre formation ?</b>	<input type="checkbox"/> A moins de 50 km d'ici <input type="checkbox"/> Entre 50 et 100 km d'ici <input type="checkbox"/> A plus de 100 km d'ici	<input type="checkbox"/> A moins de 50 km d'ici <input type="checkbox"/> Entre 50 et 100 km d'ici <input type="checkbox"/> A plus de 100 km d'ici	<input type="checkbox"/> A moins de 50 km d'ici <input type="checkbox"/> Entre 50 et 100 km d'ici <input type="checkbox"/> A plus de 100 km d'ici
<b>3.7 Sur ce territoire, habitez (cocher 0 à plusieurs cases) :</b>	<input type="checkbox"/> Votre famille proche <input type="checkbox"/> Votre famille éloignée <input type="checkbox"/> Vos amis	<input type="checkbox"/> Votre famille proche <input type="checkbox"/> Votre famille éloignée <input type="checkbox"/> Vos amis	<input type="checkbox"/> Votre famille proche <input type="checkbox"/> Votre famille éloignée <input type="checkbox"/> Vos amis

**B- Réseaux professionnels et territoriaux (veuillez cocher les cases appropriées)**

Etes-vous...

3.8 ...adhérent(e) à une coopérative (hors appro) ? Si oui, précisez : .....  Oui  Non

3.9 ...membre d'un groupement de producteurs ? Si oui, précisez : .....  Oui  Non

- 3.10 ...membre d'une CUMA ?  Oui  Non
- 3.11 ...adhérent(e) d'un syndicat agricole ?  Oui  Non
- 3.12 ...adhérent(e) à un organisme de contrôle des performances ?  Oui  Non
- 3.13 ...élu(e)d'une chambre d'agriculture ?  Oui  Non
- 3.14 ...membre ou élu(e) d'une association de développement agricole (CIVAM...) ?  Oui  Non
- 3.15 ...délégué(e) SAFER ?  Oui  Non
- 3.16 ...membre d'un comité local d'installation, ou d'un groupe foncier local ?  Oui  Non
- 3.17 ...autres responsabilités (UPRA, MSA, banque ...)  Oui  Non
- 3.18 ...membre du conseil municipal d'une commune ?  Oui  Non
- 3.19 ...si oui, êtes-vous maire ou adjoint ?  Oui  Non
- 3.20 ...élu(e) d'une autre collectivité (Communauté de communes ou d'agglomération, Pays, Pnr, SCoT)  Oui  Non
- 3.21 ...élu(e) d'une collectivité territoriale (Conseil Général, Conseil Régional)  Oui  Non

### Quelle est la fréquence de vos contacts avec les organisations suivantes ?

	+ de 6 fois par an	3 à 6 fois par an	1 à 2 fois par an	Moins d'1 fois par an	Aucun contact
3.22 Coopérative (hors CUMA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.23 Groupement de producteurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.24 CUMA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.25 Chambre d'agriculture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.26 Association de développement agricole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.27 SAFER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.28 Comité local d'installation/Groupe foncier installation/Commission foncière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.29 Administration agricole (DDT/DRAAF)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.30 Commune	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.31 Communauté de communes/d'Agglomération	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.32 Pays	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.33 SCoT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.34 Conseil Général	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.35 Conseil Régional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### De quel type sont ces relations ?

	Partenariat	Participation	Désaccord partiel	Conflit	Aucun
3.36 Coopérative (hors CUMA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.37 Groupement de producteurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.38 CUMA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.39 Chambre d'agriculture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.40 Association de développement agricole	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.41 SAFER	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.42 Comité local d'installation/Groupe foncier installation/Commission foncière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.43 Administration agricole (DDT/DRAAF)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.44 Commune	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.45 Communauté de communes/d'Agglomération	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.46 Pays	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.47 SCoT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.48 Conseil Général	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.49 Conseil Régional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**3.50 Avec combien d'agriculteurs êtes-vous en contact régulier, c'est-à-dire chaque mois ?**

- Aucun  5 à 10  
 1 ou 2  10 à 20  
 2 à 5  Plus de 20

**C- Données personnelles**

- 3.51 Etes-vous en couple?**  Oui  Non  
**3.52 Votre conjoint(e) travaille-t-il/elle sur l'exploitation également?**  Oui  Non  
**3.53 Etes-vous double-actif?**  Oui  Non  
**3.54 Votre logement est-il situé sur l'exploitation ?**  Oui  Non

**4. Caractéristiques de la dernière « Location auprès d'un porteur » pour une parcelle**

**4.1 Quand vous avez eu accès à cette parcelle, vous étiez en position de :**

- Recherche active d'une parcelle, et provocation d'opportunités  
 En état de veille pour un agrandissement éventuel, en diffusant l'information de votre attente  
 En état de veille pour un agrandissement éventuel, et de saisie d'une information qui passait  
 Saisie d'une opportunité qui vous a été présentée par un tiers  
 Autre, précisez : .....

**4.2 Comment avez-vous su que cette parcelle allait être portée et à louer ?**

L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'obtention de l'information sur la parcelle à louer/l'opération de portage.

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Achat éventuel d'une revue ou autres frais
<input type="checkbox"/> Diffusion de votre recherche de parcelle			
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers ayant connaissance de l'opération			
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers			
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale			
<input type="checkbox"/> Appel à candidature TdL, commune, SAFER etc.			
<input type="checkbox"/> Participations aux discussions collectives qui ont permis le portage			
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle			
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme/des projets urbains éventuels			
<input type="checkbox"/> Réponse à l'appel à candidature (rapport...)			

<input type="checkbox"/> Rencontre avec un participant du portage			
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....			

**4.3 Depuis combien de temps, a peu près, souhaitez-vous louer une nouvelle parcelle ?.....mois**

**4.4 Combien de tentatives infructueuses avez-vous faites avant de parvenir à louer cette parcelle ?**

0    1    2    3    4    5    6    7    8    9    10

**Tentative n°1**

**a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

**b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**  Oui    Non

**c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le fermier
- En discutant avec le propriétaire
- En discutant avec l'acteur susceptible de porter
- Autre, précisez : .....

**d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**  Oui    Non

**e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec les termes du bail
- Autre, précisez : .....

**f. Le propriétaire/porteur a changé d'avis.**  Oui    Non

**g. La CDOA a émis un avis défavorable devant ma candidature.**  Oui    Non

**h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de DAPE de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Appel à candidature TdL, commune, SAFER etc.		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire/porteur		

<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire/participation aux coordinations de l'action		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

### **Tentative n°2**

#### **a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

#### **b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**

Oui  Non

#### **c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le fermier
- En discutant avec le propriétaire
- En discutant avec l'acteur susceptible de porter
- Autre, précisez : .....

#### **d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**

Oui  Non

#### **e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec les termes du bail
- Autre, précisez : .....

#### **f. Le propriétaire/porteur a changé d'avis.**

Oui  Non

#### **g. La CDOA a émis un avis défavorable devant ma candidature.**

Oui  Non

#### **h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de DAPE de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Appel à candidature TdL, commune, SAFER etc.		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire/porteur		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier en partance (DPU)		

compris)		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire/participation aux coordinations de l'action		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

### **Tentative n°3**

#### **a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

**b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**  Oui  Non

#### **c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le fermier
- En discutant avec le propriétaire
- En discutant avec l'acteur susceptible de porter
- Autre, précisez : .....

**d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**  Oui  Non

#### **e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec les termes du bail
- Autre, précisez : .....

**f. Le propriétaire/porteur a changé d'avis.**  Oui  Non

**g. La CDOA a émis un avis défavorable devant ma candidature.**  Oui  Non

**h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de DAPE de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Appel à candidature TdL, commune, SAFER etc.		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire/porteur		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier en partance (DPU compris)		



<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire/participation aux coordinations de l'action		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

**4.5 Cette attente, tout au long de ces multiples tentatives, vous a-t-elle causé du tort au niveau de l'exploitation ?**  Oui  Non

**4.6 Si oui, de quel type ?**

- Temps perdu et répercussions sur le travail au quotidien sur l'exploitation
- Retard pris dans la mise en culture de la parcelle convoitée et répercussions (ex : disponibilité en fourrages)
- Autre, précisez : .....

**4.7 Pour quel usage recherchez-vous cette parcelle ?**

- Cultures annuelles pour la vente
- Autres cultures annuelles, fourragères (maïs,...)
- Prairies à pâturer (permanentes et temporaires)
- Prairies à faucher (permanentes et temporaires)
- Vignes
- Vergers
- Maraîchage
- Autres, précisez : .....

**Ce qui vous intéressait dans cette parcelle, c'est :**

	Enormément	Fortement	Beaucoup	Moyennement	Peu	Très peu
<b>4.8 La qualité de son sol</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.9 Sa topographie</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.10 Sa localisation</b>						
<b>A proximité de vos îlots</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>A proximité de vos bâtiments</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.11 Son occupation (vergers en place, vigne en place, prairie,...)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.12 Son état (absence d'adventices, d'embroussaillage)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.13 Autre, précisez : .....</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**4.14 Quand avez-vous rencontré pour la première fois le représentant du portage/le collectif ? (mois/année)**  
...../.....

**4.15 Quand avez-vous définitivement su que vous auriez cette parcelle ?**  
...../.....

**4.16 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés durant les négociations du contrat sur la parcelle à louer.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
--	--------------------------------------------	------------------------------	------------------------

<input type="checkbox"/> Négociations directes avec le collectif			
<input type="checkbox"/> Préparation des engagements réciproques (travaux sur une charte, une convention, un cahier des charges)			
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....			

**4.17 Surface de la/des parcelle(s) loué(es)**

	Parcelle n°1	Parcelle n°2	Parcelle n°3	Parcelle n°4	Parcelle n°5
Surface (ha)	.....	.....	.....	.....	.....

**Caractéristiques du contrat passé sur la parcelle**

**4.18 Payez-vous une location annuelle ?**  Oui  Non

**4.19 Est-ce un fermage (au sens juridique du terme) ?**  Oui  Non, c'est un bail précaire (durée)  
 Autre, précisez : .....

**4.20 Sous quelle forme le contrat a-t-il été passé ?**  Ecrit notarié  Ecrit sous seing privé  Oralement  
 Préciser les frais de notaire .....€

**4.21 Avez-vous pris un engagement supplémentaire concernant le mode de production ?**

- Convention
  - Charte
  - Cahier des charges
  - Autre, précisez : .....
- Merci de m'en donner une copie.*

**4.22 Avez-vous fait un bulletin de mutation à la MSA ?**  Oui  Non

**4.23 Pour quelle raison ?**  Le propriétaire ne le souhaitait pas  
 Autre, précisez : .....

**4.24 Quel est le montant de la location annuelle (en €) ?** .....

**4.25 Le montant de la location est-il fixé par rapport à l'index départemental ?**  
 Inférieur  Egal  Supérieur

**4.26 Pour quelles raisons ?**

.....  
 .....

**4.27 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés au cours de l'exécution du contrat sur la parcelle à louer.**

		Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
<b>Travaux nécessaires au moment de la prise en main de la parcelle, avant une utilisation « normale »</b>	<input type="checkbox"/> Débroussaillage			
	<input type="checkbox"/> Arrachage vigne ou arbres			
	<input type="checkbox"/> Travail du sol et amendements spécifiques			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez : .....			
<b>Satisfaction des exigences du porteur en termes d'utilisation de</b>	<input type="checkbox"/> Entretien des haies			
	<input type="checkbox"/> Limitation des adventices			
	<input type="checkbox"/> Limitation de			

la parcelle	l'embroussaillage			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez :.....			
Temps de discussion avec le porteur sur le suivi de l'ensemble du contrat, par année	<input type="checkbox"/> Montant de la location			
	<input type="checkbox"/> Durée du contrat			
	<input type="checkbox"/> Entretien de la parcelle			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			
Prise de renseignements, suivi	<input type="checkbox"/> Intentions du porteur vis-à-vis de la parcelle à l'avenir			
	<input type="checkbox"/> Projets qui pourraient concerner la parcelle			
Autre, précisez :	.....			

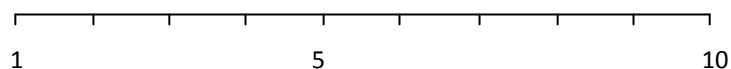
**4.28 Quelles relations entretenez-vous avec le porteur?**

- Amicales Cordiales
- Strictement contractuelles
- Parfois houleuses
- Conflictuelles
- Aucune relation

**4.29 Combien de points de désaccord avez-vous eu avec le porteur depuis le début du contrat ?**

- 0     1     2     3     4     5     6     7     8     9     10

**4.30 De 1 le moins fort à 10 le plus fort, veuillez noter le niveau d'incertitude que vous avez sur la conservation de cette parcelle dans votre parcellaire à court et moyen terme :**



**4.31 Etes-vous encore aujourd'hui en location sur cette parcelle ?**

- Oui     Non

**4.32 A quelle date l'accord a-t-il cessé ?**

...../...../.....

**4.33 Qui a rompu l'accord ?**

- Vous     Le porteur

**4.34 Si c'est le porteur qui a rompu l'accord, pour quelle raison l'a-t-il fait ?**

.....  
.....

**4.35 A quelle date aviez-vous commencé à penser que le porteur voulait rompre l'accord ?**

**4.36 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés au cours de l'arrêt du contrat sur la parcelle.**

		Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
<b>Pertes d'argent à cause de la rupture du contrat</b>	<input type="checkbox"/> Perte de la culture en place			
	<input type="checkbox"/> Achat de fourrages de compensation			
	<input type="checkbox"/> Perte de la praticité au niveau de l'organisation du travail (pâturage et déplacement des animaux)			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez :.....			
<b>Démarches pour</b>	<input type="checkbox"/> Mairie (PLU)			

<b>conserver la parcelle contre le gré du porteur</b>	<input type="checkbox"/> Groupe d'agriculteurs			
	<input type="checkbox"/> Syndicat agricole			
	<input type="checkbox"/> Chambre d'agriculture			
	<input type="checkbox"/> Tribunal des baux			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			
<b>Démarches pour toucher des compensations</b>	Négociation avec le propriétaire			
	<input type="checkbox"/> Tribunal des baux			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			

5. Caractéristiques de la dernière « Location classique » de parcelle

**5.1 La dernière fois que vous avez loué une parcelle, vous étiez en position de :**

- Recherche active d'une parcelle, et provocation d'opportunités
- En état de veille pour un agrandissement éventuel, en diffusant l'information de votre attente
- En état de veille pour un agrandissement éventuel, et de saisie d'une information qui passait
- Saisie d'une opportunité qui vous a été présentée par un tiers
- Autre, précisez : .....

**5.2 Comment avez-vous su que cette parcelle était à louer ?**

L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'obtention de l'information sur la parcelle à louer.

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Achat éventuel d'une revue ou autres frais
<input type="checkbox"/> Diffusion de votre recherche de parcelle			
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers			
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers			
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale			
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de DAPE de la SAFER			
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle			
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme/des projets urbains éventuels			
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire			
<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier en partance (DPU compris)			
<input type="checkbox"/> Proposition du fermier (DPU compris)			

<input type="checkbox"/> Proposition du propriétaire			
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....			

5.3 Depuis combien de temps, a peu près, souhaitez-vous louer une nouvelle parcelle ?.....mois

5.4 Combien de tentatives infructueuses avez-vous faites avant de parvenir à louer cette parcelle ?

0     1     2     3     4     5     6     7     8     9     10

**Tentative n°1**

**a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

**b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**  Oui     Non

**c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le fermier
- En discutant avec le propriétaire
- Autre, précisez : .....

**d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**  Oui     Non

**e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec les termes du bail
- J'étais en désaccord avec le fermier sur les DPU
- La vocation du sol au PLU/projets urbains était porteuse d'incertitude
- Autre, précisez : .....

**f. Le propriétaire a changé d'avis.**  Oui     Non

**g. La CDOA a émis un avis défavorable devant ma candidature.**  Oui     Non

**h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de DAPE de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire		

<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

## **Tentative n°2**

### **a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

### **b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**

Oui  Non

### **c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le fermier
- En discutant avec le propriétaire
- Autre, précisez : .....

### **d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**

Oui  Non

### **e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec les termes du bail
- J'étais en désaccord avec le fermier sur les DPU
- La vocation du sol au PLU/projets urbains était porteuse d'incertitude
- Autre, précisez : .....

### **f. Le propriétaire a changé d'avis.**

Oui  Non

### **g. La CDOA a émis un avis défavorable devant ma candidature.**

Oui  Non

### **h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de DAPE de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier en partance (DPU compris)		

<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

### **Tentative n°3**

#### **a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

#### **b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**

Oui  Non

#### **c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le fermier
- En discutant avec le propriétaire
- Autre, précisez : .....

#### **d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**

Oui  Non

#### **e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec les termes du bail
- J'étais en désaccord avec le fermier sur les DPU
- La vocation du sol au PLU/projets urbains était porteuse d'incertitude
- Autre, précisez : .....

#### **f. Le propriétaire a changé d'avis.**

Oui  Non

#### **g. La CDOA a émis un avis défavorable devant ma candidature.**

Oui  Non

#### **h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de DAPE de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la CDOA		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier en partance (DPU compris)		

<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU compris)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

**5.5 Cette attente, tout au long de ces multiples tentatives, vous a-t-elle causé du tort au niveau de l'exploitation ?**  Oui  Non

**5.6 Si oui, de quel type ?**

- Temps perdu et répercussions sur le travail au quotidien sur l'exploitation
- Retard pris dans la mise en culture de la parcelle convoitée et répercussions (ex : disponibilité en fourrages)
- Autre, précisez : .....

**5.7 Pour quel usage recherchez-vous cette parcelle ?**

- Prairie à pâturer
- Prairie à faucher
- Cultures fourragères annuelles
- Cultures annuelles de vente
- Arboriculture
- Viticulture
- Autre, précisez : .....

**Ce qui vous intéressait dans cette parcelle, c'est :**

	Enormément	Fortement	Beaucoup	Moyennement	Peu	Très peu
<b>5.8 La qualité de son sol</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.9 Sa topographie</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.10 Sa localisation</b>						
<b>A proximité de vos îlots</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>A proximité de vos bâtiments</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.11 Son occupation (vergers en place, vigne en place, prairie,...)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.12 Son état (absence d'adventices, d'embroussaillage)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5.13 Autre, précisez : .....</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**5.14 Quand avez-vous rencontré pour la première fois le propriétaire ? (mois/année)**

...../.....

**5.15 Quand avez-vous définitivement validé votre accord sur la location avec le propriétaire ?**

...../.....

**5.16 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés durant les négociations du contrat sur la parcelle à louer.**

	Temps total mobilisé (en	Lieu de déplacement	Autres frais, précisez
--	--------------------------	---------------------	------------------------



	heures, journées)	éventuel	
<input type="checkbox"/> Négociations directes avec le propriétaire			
<input type="checkbox"/> Négociations directes avec le fermier (DPU)			
<input type="checkbox"/> Appel à un tiers et lobbying afin de convaincre le propriétaire de vous louer sa parcelle (ex: syndicat, collègues, famille)			
<input type="checkbox"/> Passage par les instances légales d'arbitrage de la profession agricole pour obtenir la parcelle (CDOA, SAFER)			

### 5.17 Surface de la/des parcelle(s) loué(es)

	Parcelle n°1	Parcelle n°2	Parcelle n°3	Parcelle n°4	Parcelle n°5
Surface (ha)	.....	.....	.....	.....	.....

### Caractéristiques du contrat passé sur la parcelle

- 5.18 Payez-vous une location annuelle ?  Oui  Non
- 5.19 Est-ce un fermage (au sens juridique du terme) ?  Oui  Non, c'est un bail précaire (durée)  
Préciser les frais de notaire .....
- 5.20 Sous quelle forme le contrat a-t-il été passé ?  Ecrit notarié .....€  
 Ecrit sous seing privé  
 Oralement
- 5.21 Avez-vous fait un bulletin de mutation à la MSA ?  Oui  Non
- 5.22 Pour quelle raison ?  Le propriétaire ne le souhaitait pas  
 Autre, précisez :.....
- 5.23 Quel est le montant de la location annuelle (en €) ? .....€
- 5.24 Le montant de la location est-il fixé par rapport à l'index départemental ?  
 Inférieur  Egal  Supérieur
- 5.25 Pour quelles raisons ?  
.....  
.....

### 5.26 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés au cours de l'exécution du contrat sur la parcelle à louer.

		Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
Travaux nécessaires au moment de la prise en main de la parcelle, avant une utilisation « normale »	<input type="checkbox"/> Débroussaillage			
	<input type="checkbox"/> Arrachage vigne ou arbres			
	<input type="checkbox"/> Travail du sol et amendements spécifiques			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez :.....			
Satisfaction des exigences du propriétaire en termes d'utilisation de la parcelle	<input type="checkbox"/> Entretien des haies			
	<input type="checkbox"/> Limitation des adventices			
	<input type="checkbox"/> Limitation de l'embroussaillage			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez :.....			

<b>Temps de discussion avec le propriétaire sur le suivi de l'ensemble du contrat, par année</b>	<input type="checkbox"/> Montant de la location			
	<input type="checkbox"/> Durée du contrat			
	<input type="checkbox"/> Entretien de la parcelle			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			
<b>Prise de renseignements, suivi</b>	<input type="checkbox"/> Intentions du propriétaire vis-à-vis de la parcelle à l'avenir			
	<input type="checkbox"/> Projets urbains qui pourraient concerner la parcelle (changement de statut au PLU, Zone d'activité, Autoroute...)			
<b>Démarches auprès d'autres autorités que le propriétaire pour inverser une menace sur la parcelle</b>	<input type="checkbox"/> Mairie (PLU)			
	<input type="checkbox"/> Groupe d'agriculteurs			
	<input type="checkbox"/> SCoT			
	<input type="checkbox"/> Syndicat agricole			
	<input type="checkbox"/> Chambre d'agriculture			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			

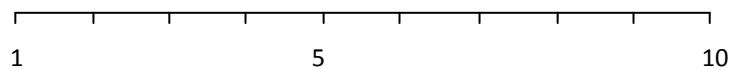
**5.27 Quelles relations entretenez-vous avec ce propriétaire?**

- Amicales Cordiales
- Strictement contractuelles
- Parfois houleuses
- Conflictuelles
- Aucune relation

**5.28 Combien de points de désaccord avez-vous eu avec ce propriétaire depuis le début du contrat ?**

- 0    1    2    3    4    5    6    7    8    9    10

**5.29 De 1 le moins fort à 10 le plus fort, veuillez noter le niveau d'incertitude que vous avez sur la conservation de cette parcelle dans votre parcellaire à court et moyen terme :**



**5.30 Etes-vous encore aujourd'hui en location sur cette parcelle ?**       Oui    Non

**5.31 A quelle date l'accord a-t-il cessé ?**

...../...../.....

**5.32 Qui a rompu l'accord ?**       Vous       Votre propriétaire

**5.33 Si c'est votre propriétaire qui a rompu l'accord, pour quelle raison l'a-t-il fait ?**

- Pour reprendre les terres pour les utiliser lui-même
- Pour reprendre les terres pour l'utilisation de son enfant
- Parce que la parcelle était en zone à urbaniser et qu'il souhaitait la vendre
- Autre, précisez :.....

**5.34 A quelle date aviez-vous commencé à penser que votre propriétaire voulait rompre l'accord ?**

**5.35 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés au cours de l'arrêt du contrat sur la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
<b>Pertes d'argent à cause</b> <input type="checkbox"/> Perte de la culture en place			

<b>de la rupture du contrat</b>	<input type="checkbox"/> Achat de fourrages de compensation			
	<input type="checkbox"/> Perte de la praticité au niveau de l'organisation du travail (pâture et déplacement des animaux)			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez :.....			
<b>Démarches pour conserver la parcelle contre le gré du propriétaire</b>	<input type="checkbox"/> Mairie (PLU)			
	<input type="checkbox"/> Groupe d'agriculteurs			
	<input type="checkbox"/> Syndicat agricole			
	<input type="checkbox"/> Chambre d'agriculture			
	<input type="checkbox"/> Tribunal des baux			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			
<b>Démarches pour toucher des compensations</b>	Négociation avec le propriétaire			
	<input type="checkbox"/> Tribunal des baux			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			

6. Caractéristiques du dernier « Achat direct » de parcelle

**6.1 La dernière fois que vous avez acheté une parcelle, vous étiez en position de :**

- Recherche active d'une parcelle à acheter, et provocation d'opportunités
- En état de veille pour un achat éventuel, en diffusant l'information de votre attente
- En état de veille pour un achat éventuel, et de saisie d'une information qui passait
- Saisie d'une opportunité qui vous a été présentée par un tiers
- Autre, précisez :.....

**6.2 Comment avez-vous su que cette parcelle était à vendre ?**

L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'obtention de l'information sur la parcelle à louer.

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Achat éventuel d'une revue ou autres frais
<input type="checkbox"/> Diffusion de votre recherche de parcelle			
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers			
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers			
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale			
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de rétrocession de la SAFER			
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle			
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme			
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire			

<input type="checkbox"/> Visite et demande au fermier (DPU)			
<input type="checkbox"/> Proposition du propriétaire			
<input type="checkbox"/> Proposition du fermier (DPU)			
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....			

6.3 Depuis combien de temps, a peu près, souhaitez-vous acheter une nouvelle parcelle ?.....mois

6.4 Combien de tentatives infructueuses avez-vous faites avant de parvenir à acheter cette parcelle ?

0     1     2     3     4     5     6     7     8     9     10

**Tentative n°1**

**a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

**b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**

Oui     Non

**c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le propriétaire
- Autre, précisez : .....

**d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**

Oui     Non

**e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec le montant d'achat
- J'étais en désaccord avec le fermier sur les DPU
- La vocation du sol au PLU/projets urbains était porteuse d'incertitude
- Autre, précisez : .....

**f. Le propriétaire a changé d'avis.**

Oui     Non

**g. La SAFER a émis un avis défavorable devant ma candidature.**

Oui     Non

**h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de rétrocession de la SAFER		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la SAFER		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		

<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, vérification des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

## **Tentative n°2**

### **a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?**

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

### **b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.**

Oui  Non

### **c. Si oui, je m'en suis rendu compte :**

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le propriétaire
- Autre, précisez : .....

### **d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.**

Oui  Non

### **e. Si oui, c'est parce que :**

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec le montant d'achat
- J'étais en désaccord avec le fermier sur les DPU
- La vocation du sol au PLU/projets urbains était porteuse d'incertitude
- Autre, précisez : .....

### **f. Le propriétaire a changé d'avis.**

Oui  Non

### **g. La SAFER a émis un avis défavorable devant ma candidature.**

Oui  Non

### **h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de rétrocession de la SAFER		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la SAFER		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, vérification des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

### Tentative n°3

#### a. A quel moment s'est arrêtée votre tentative ?

- Environ une semaine après que j'ai eu la première information
- Environ un mois après que j'ai eu la première information
- Deux à 6 mois après que j'ai eu la première information
- Plus de six mois après que j'ai eu la première information

#### b. L'information de la disponibilité de la parcelle était erronée.

Oui  Non

#### c. Si oui, je m'en suis rendu compte :

- En discutant avec un tiers
- En discutant avec le propriétaire
- Autre, précisez : .....

#### d. J'ai arrêté cette tentative car j'ai changé d'avis.

Oui  Non

#### e. Si oui, c'est parce que :

- La parcelle ne correspondait pas à mes attentes
- J'étais en désaccord avec le montant d'achat
- J'étais en désaccord avec le fermier sur les DPU
- La vocation du sol au PLU/projets urbains était porteuse d'incertitude
- Autre, précisez : .....

#### f. Le propriétaire a changé d'avis.

Oui  Non

#### g. La SAFER a émis un avis défavorable devant ma candidature.

Oui  Non

#### h. L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés jusqu'à l'information de l'impossibilité de louer la parcelle.

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel
<input type="checkbox"/> Discussion/visite à un tiers		
<input type="checkbox"/> Information retenue par hasard au cours d'une conversation avec un/des tiers		
<input type="checkbox"/> Lecture d'annonces dans la presse locale		
<input type="checkbox"/> Lecture des avis de rétrocession de la SAFER		
<input type="checkbox"/> Candidature et démarches auprès de la SAFER		
<input type="checkbox"/> Repérage, visite de la parcelle		
<input type="checkbox"/> Vérification de la vocation du sol au document d'urbanisme, vérification des projets urbains éventuels		
<input type="checkbox"/> Visite et demande au propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le propriétaire		
<input type="checkbox"/> Négociations avec le fermier en partance (DPU)		
<input type="checkbox"/> Autre, précisez : .....		

#### 6.5 Cette attente, tout au long de ces multiples tentatives, vous a-t-elle causé du tort au niveau de l'exploitation ?

Oui  Non

#### 6.6 Si oui, de quel type ?

- Temps perdu et répercussions sur le travail au quotidien sur l'exploitation
- Retard pris dans la mise en culture de la parcelle convoitée et répercussions (ex : disponibilité en fourrages)

Autre, précisez : .....

**6.7 Pour quel usage recherchez-vous cette parcelle ?**

- Prairie à pâturer
- Prairie à faucher
- Cultures fourragères annuelles
- Cultures annuelles de vente
- Arboriculture
- Viticulture
- Autre, précisez : .....

**Ce qui vous intéressait dans cette parcelle, c'est :**

	Enormément	Fortement	Beaucoup	Moyennement	Peu	Très peu
<b>6.8 La qualité de son sol</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.9 Sa topographie</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.10 Sa localisation</b>						
<b>A proximité de vos îlots</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>A proximité de vos bâtiments</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.11 Son occupation (vergers en place, vigne en place, prairie,...)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.12 Son état (absence d'adventices, d'embroussaillage)</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6.13 Autre, précisez :</b> .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**6.14 Quand avez-vous rencontré pour la première fois le propriétaire ? (mois/année)**

...../.....

**6.15 Quand avez-vous définitivement validé l'achat avec le propriétaire ?**

...../.....

**6.16 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés durant les négociations de l'achat de la parcelle.**

	Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
<input type="checkbox"/> <b>Négociations directes avec le propriétaire</b>			
<input type="checkbox"/> <b>Appel à un tiers et lobbying afin de convaincre le propriétaire de vous vendre sa parcelle (ex: syndicat, collègues, famille)</b>			
<input type="checkbox"/> <b>Passage par les instances légales d'arbitrage de la profession agricole pour obtenir la parcelle (SAFER)</b>			

**6.17 Surface de la/des parcelle(s) achetée(s)**

	Parcelle n°1	Parcelle n°2	Parcelle n°3	Parcelle n°4	Parcelle n°5
Surface (ha)	.....	.....	.....	.....	.....

**Caractéristiques de l'achat de la parcelle**

6.18 Quel a été le montant de l'achat (en €) ? .....€

6.19 Ce montant avait-il été fixé par rapport à l'index départemental ?

- Inférieur     Egal     Supérieur

6.20 Pour quelles raisons ?

.....  
 .....

6.21 Quel était le montant des frais de notaire à votre charge ? .....€

6.22 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés au cours la possession de la parcelle achetée.

		Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
<b>Travaux nécessaires au moment de la prise en main de la parcelle, avant une utilisation « normale »</b>	<input type="checkbox"/> Débroussaillage			
	<input type="checkbox"/> Arrachage vigne ou arbres			
	<input type="checkbox"/> Travail du sol et amendements spécifiques			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez :.....			
<b>Prise de renseignements, suivi</b>	<input type="checkbox"/> Projets urbains qui pourraient concerner la parcelle (changement de statut au PLU, Zone d'activité, Autoroute...)			
<b>Démarches auprès d'autorités pour inverser une menace sur la parcelle</b>	<input type="checkbox"/> Mairie (PLU)			
	<input type="checkbox"/> Groupe d'agriculteurs			
	<input type="checkbox"/> SCoT			
	<input type="checkbox"/> Syndicat agricole			
	<input type="checkbox"/> Chambre d'agriculture			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			

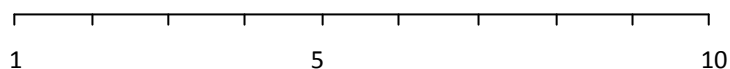
6.23 Etre contraint de vendre votre parcelle pour cause d'utilité publique serait pour vous, un avantage ?

- Oui     Non

6.24 Un changement de statut de votre parcelle au document d'urbanisme serait pour vous, un avantage ?

- Oui     Non

6.25 De 1 le moins fort à 10 le plus fort, veuillez noter le niveau d'incertitude que vous avez sur la conservation de cette parcelle dans votre parcellaire à court et moyen terme :



6.26 Etes-vous encore aujourd'hui propriétaire de cette parcelle ?

- Oui     Non

6.27 A quelle date avez-vous revendu cette parcelle ?

...../...../.....

6.28 Y avez-vous été contraint ?

- Oui     Non

6.29 Depuis quelle date avez-vous su que vous auriez cette contrainte ?

...../...../.....



6.30 Si oui, vous êtes-vous battu(e) contre cette contrainte ?

Oui  Non

6.31 L'objectif du tableau suivant est de mesurer votre mobilisation personnelle et les frais supportés au cours de l'arrêt du contrat sur la parcelle.

		Temps total mobilisé (en heures, journées)	Lieu de déplacement éventuel	Autres frais, précisez
<b>Pertes d'argent à cause de la revente contrainte</b>	<input type="checkbox"/> Perte de la culture en place			
	<input type="checkbox"/> Achat de fourrages de compensation			
	<input type="checkbox"/> Perte de la praticité au niveau de l'organisation du travail (pâturage et déplacement des animaux)			
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez :.....			
<b>Démarches pour conserver la parcelle contre le projet urbain</b>	<input type="checkbox"/> Mairie (PLU)			
	<input type="checkbox"/> Groupe d'agriculteurs			
	<input type="checkbox"/> Syndicat agricole			
	<input type="checkbox"/> Chambre d'agriculture			
	<input type="checkbox"/> Tribunal des baux			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			
<b>Démarches pour toucher des compensations</b>	Négociation avec l'acteur public			
	<input type="checkbox"/> Tribunal des baux			
	<input type="checkbox"/> Autre, précisez :.....			

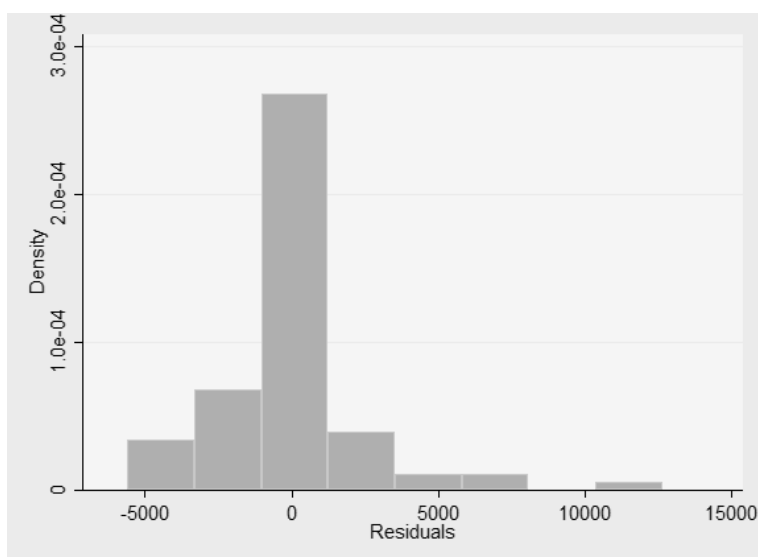
# ÉLÉMENTS STATISTIQUES COMPLÉMENTAIRES

---

L'utilisation d'un échantillonnage stratifié se justifie ici par le caractère particulièrement minoritaire de la caractéristique que nous nous proposons d'étudier. L'estimateur des moindres carrés ordinaires que nous avons utilisé dans les régressions statistiques est conçu pour analyser un échantillonnage aléatoire, ce qui n'est pas le cas ici. Cependant la stratification de notre échantillon est basée sur une des variables explicatrices de la régression linéaire, à savoir le statut foncier ; la stratification est dite exogène. Dans ces conditions l'estimateur des moindres carrés ordinaires est sans biais et convergent (Wooldridge, 2012), ce qui justifie son utilisation ici.

## Tests du modèle n° 1

### Normalité des résidus



Les résidus présentent une distribution proche de la loi Normale.

### Test d'hétéroscédasticité

Breusch-Pagan - Cook-Weisberg test for heteroskedasticity

Ho: Constant variance

Variables: fitted values of CD

chi2(1) = 56.16

Prob > chi2 = 0.0000

L'hypothèse  $H_0$  est rejetée, la variance du terme d'erreur n'est pas constante : le modèle présente un biais d'hétéroscédasticité.

Nous appliquons une correction de White dont les résultats figurent ci-dessous.

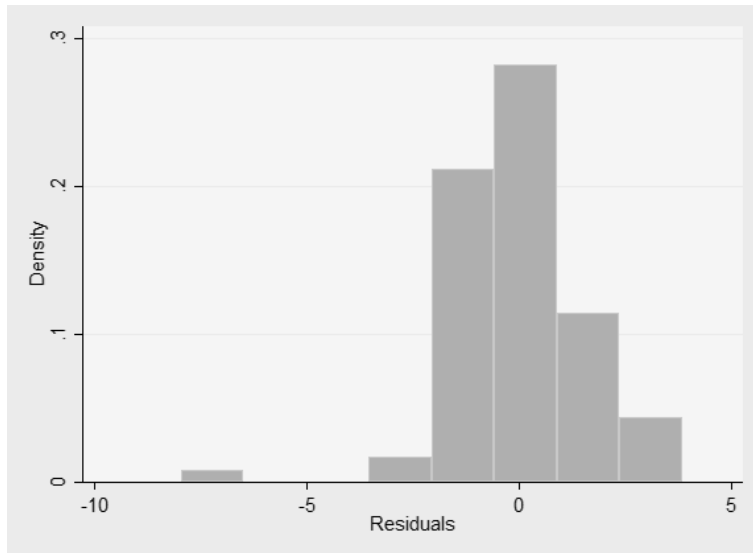
	Modèle n°1 "robuste"
Portage	-6041.001*** (1014.67)
Fermage	-6474.732*** (972.75)
TxArtif2006	13.217 (19.35)
Constante	7018.264*** (914.52)
R-squared	0.525
N	77

Les résultats de cette régression présentent des coefficients et des significativités comparables à celles du modèle initial. Cependant les propriétés asymptotiques de la correction de White ne sont en théorie valides qu'en présence d'un échantillon de grande taille (Crépon et Jacquemet, 2010). Au vu de la faible taille de notre échantillon, nous avons donc conservé l'estimateur de la méthode des Moindres Carrés Ordinaires "classique". Nous proposons ici la correction de White à titre informatif.

---

## Tests du modèle n° 2

### Normalité des résidus



Les résidus présentent une distribution proche de la loi Normale.

### Test d'hétéroscédasticité

Breusch-Pagan / Cook-Weisberg test for heteroskedasticity

Ho: Constant variance

Variables: fitted values of log\_CTexante2

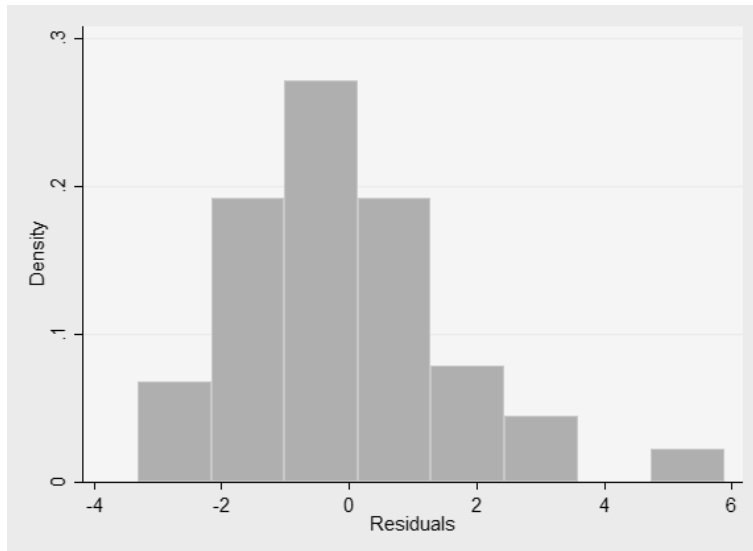
chi2(1)= 0.14

Prob > chi2 = 0.7041

L'hypothèse  $H_0$  ne peut être rejetée à un seuil jugé comme significatif, nous concluons donc que le modèle n° 2 ne présente pas de biais d'hétéroscédasticité.

### Tests du modèle n° 3

#### Normalité des résidus



Les résidus présentent une distribution proche de la loi Normale.

#### Test d'hétéroscédasticité

Breusch-Pagan / Cook-Weisberg test for heteroskedasticity

Ho: Constant variance

Variables: fitted values of CONivincert

chi2(1) = 23.62

Prob > chi2 = 0.0000

L'hypothèse  $H_0$  est rejetée, la variance du terme d'erreur n'est pas constante : le modèle présente un biais d'hétéroscédasticité.

Nous réalisons une correction de White dont les résultats figurent dans le tableau suivant.

---

	Modèle n° 3 "robuste"
Portage	-1.370* (0.55)
Propriete	-1.598** (0.50)
TxArtif2006	0.053** (0.02)
TxSurfPrairies	-0.911 (0.50)
Txprop	-0.367 (0.74)
EluCom	-1.177* (0.52)
Nbagri	0.160 (0.17)
Annaiss	-0.015 (0.02)
Moyincert2	-0.725 (0.44)
Constante	34.258 (47.71)
R-squared	0.303
N	77

Les résultats de cette régression présentent des coefficients et des significativités comparables à celles du modèle initial. Cependant les propriétés asymptotiques de la correction de White ne sont en théorie valides qu'en présence d'un échantillon de grande taille (Crépon et Jacquemet, 2010). Au vu de la faible taille de notre échantillon, nous avons donc conservé l'estimateur de la méthode des Moindres Carrés Ordinaires "classique". Nous proposons ici la correction de White à titre informatif.



# BIBLIOGRAPHIE

---

- ALCHIAN, A. A. et DEMSETZ, H. (1973). The property right paradigm. *The journal of economic history*, 33(1):p.16–27.
- ALPHANDÉRY, P., FORTIER, A. et SOURDRIL, A. (2012). Les données entre normalisation et territoire : la construction de la trame verte et bleue. *Développement durable et territoires*, 3(2):13p.
- ASSELAIN, J.-C. (1984). *Histoire économique de la France du XVIIIème siècle à nos jours*, volume 1. "De l'Ancien Régime à la première guerre mondiale" de *Points Histoire*. Éditions du Seuil. 221p.
- BARRÈRE, C., BARTHÉLÉMY, D., NIEDDU, M. et VIVIEN, F.-D., éditeurs (2005). *Réinventer le patrimoine : de la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine?* Gestion de la culture. Editions L'Harmattan. 338p.
- BARTHEZ, A., FOUQUET, A. et VILLAC, M. (1988). La structure foncière des exploitations agricoles. prédominance du patrimoine au sud, de l'entreprise au nord. *Economie et statistique*, 214(1):p.41–52.
- BARTHÉLÉMY, D. (1982). *Propriété foncière et fonds-entreprise : la production du capital foncier en agriculture*. Economica, Paris. 190p.
- BARTHÉLÉMY, D. (2000). Etre et avoir. patrimoine versus capital : le cas de l'agriculture. *Economie rurale*, 260(1):p.26–40.
- BARTHÉLÉMY, D. (2005). L'institution d'un patrimoine professionnel en agriculture. In BARRÈRE, C., BARTHÉLÉMY, D., NIEDDU, M. et VIVIEN, F.-D., éditeurs : *Réinventer le patrimoine : de la culture à l'économie, une nouvelle pensée du patrimoine?*, pages p.197–222. Editions L'Harmattan.
- BARTHÉLÉMY, D. et BOINON, J.-P. (1973). Le caractère familial des exploitations agricoles du châillonnais. Rapport technique, INRA, Dijon. 80p.
- BARZEL, Y. (1989). *The economics of property rights*. Cambridge University Press, New York.
- BATIFOULIER, P., éditeur (2001). *Théorie des conventions*. Economica. 328p.
- BATIFOULIER, P. et THÉVENON, O. (2001). Interprétation et fondement conventionnel des règles. In BATIFOULIER, P., éditeur : *Théorie des conventions*, pages p.219–252. Economica.
- BAZZOLI, L. (1999). *L'économie politique de John R. Commons : essai sur l'institutionnalisme en sciences sociales*. Collection Etudes d'économie politique. Editions L'Harmattan. 234p.
- BAZZOLI, L. (2000). Institutional economics and the specificity of social evolution : about the contribution of j.r. commons. *Is Economics an Evolutionary Science*, pages p.64–82.



- BAZZOLI, L. et DUTRAIVE, V. (2006). Fondements pragmatistes de l'institutionnalisme en économie : théorie de la connaissance et théorie de l'action chez Veblen et Commons. *Revue de philosophie économique*, 13:p.123-153.
- BERRIET-SOLLIEC, M. et TROUVÉ, A. (2009). La politique agricole commune est-elle territorialisée? In HERVIEU, B., MAYER, N., MULLER, P., RÉMY, J. et PURSEIGLE, F., éditeurs : *Les mondes agricoles en politique. De la fin des paysans au retour de la question agricole*, pages p.397-414. Presses de Sciences Po.
- BERSTEIN, S. et MILZA, P. (1999). *Histoire de la France au XXe siècle : 1900-1930*, volume 1. Editions complexes. 573p.
- BERTRAND, N., éditeur (2013). *Terres agricoles périurbaines : Une gouvernance foncière en construction*. Editions Quae. 247 p.
- BERTRAND, N., SOUCHARD, N., ROUSIER, N., MARTIN, S. et MICHEELS, M.-C. (2006). Quelle contribution de l'agriculture périurbaine à la construction de nouveaux territoires : consensus ou tensions? *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2006(3):p.329-353.
- BESSIÈRE, C. (2004). Les «arrangements de famille» : équité et transmission d'une exploitation familiale viticole. *Sociétés contemporaines*, 4:p.69-89.
- BESSIS, F. (2009). L'institution comme réalisation du collectif. *Tracés*, 17(2):p.73-87.
- BESSY, C. et FAVEREAU, O. (2003). Institutions et économie des conventions. *Cahiers d'économie Politique*, 44(1):p.119-164.
- BEURET, J.-E. (1998). *Agriculture et qualité de l'espace rural : coordinations, conventions, médiations. L'analyse d'une offre et d'une demande de qualité d'un bien non-marchand et des formes de coordination mises en œuvre par les agents (à partir d'un cas en Bretagne Centrale)*. Thèse de doctorat, Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Rennes. 340p.
- BINSWANGER, H., DEININGER, K. et FEDER, G. (1995). Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations. *Handbook of Development Economics*, 3(b):p.2659-2772.
- BÉLAND, S. et ROBICHAUD, M.-P., éditeurs (2012). *Les fiducies foncières agricoles : L'approche coopérative. Actes du séminaire de l'ARUC-DTC du 8 avril 2011*. Numéro 4 de "conférences". ARUC-DTC.
- BODINIER, B. (2010). La révolution française et la question agraire. *Histoire & sociétés rurales*, 33(1):p.7-47.
- BODINIER, B., TEYSSIER, E. et ANTOINE, F. (2000). *L'événement le plus important de la Révolution : la vente des biens nationaux (1789-1867) en France et dans les territoires annexés*. Société des études robespierristes, Edit. du CTHS, Paris. 503p.
- BOINON, J.-P. (2011). Les politiques foncières agricoles en France depuis 1945. *Economie et statistique*, 444(1):p.19-37.

- BOLOGNESI, T. (2013). *Modernisation et soutenabilité des systèmes hydriques urbains en Europe : une approche néoinstitutionnaliste des régimes de ressources*. Thèse de doctorat, Université de Grenoble.
- BOLTANSKI, L. et THÉVENOT, L. (1991). *De la justification. Les économies de la grandeur*. NRF Essais. Gallimard. 483p.
- BOSC, C. et DOUSSAN, I. (2009). La gestion contractuelle de l'eau avec les agriculteurs est-elle durable? approche politique et juridique. *Économie rurale. Agricultures, alimentations, territoires*, 2009(309):p.65–80.
- BOYER, R. (2003). Les analyses historiques comparatives du changement institutionnel : quels enseignements pour la théorie de la régulation? *In L'année de la régulation*, numéro 7, pages p.167–204. Presses de Sciences Po.
- BOYER, R. (2004). *Une théorie du capitalisme est-elle possible?* Sciences Humaines. Odile Jacob. 250p.
- BOYER, R. (2006). L'économie des conventions 15 ans après. un point de vue à partir de la théorie de la régulation. *In EYMARD-DUVERNAY, F., éditeur : L'économie des conventions. Méthodes et résultats*, volume 1 de *Recherches*, pages p.45–66. La Découverte.
- BRENNER, J. C., LAVALLATO, S., CHERRY, M. et HILEMAN, E. (2013). Land use determines interest in conservation easements among private landowners. *Land Use Policy*, 35:p.24 – 32.
- BRETTE, O. (2005). Connaissances technologiques, institutions et droits de propriété dans la pensée de thorstein veblen. *Cahiers d'économie Politique*, 48(1):p.111–146.
- BRIERLEY, J. E. C. (1995). Regards sur le droit des biens dans le nouveau code civil du québec. *Revue internationale de droit comparé*, 47(1):p.33–49.
- BRUN, A. (1968). Droits de propriété et droits d'usage du sol agricole : un essai de description. *Economie rurale*, 75(1):p.97–107.
- BRUN, A. (1979). Propriété foncière et exploitation agricole : contradictions et conflits. *Economie rurale*, 131(1):p.19–32.
- BRYANT, C. R. (1997). L'agriculture périurbaine : l'économie politique d'un espace innovateur. *Cahiers Agricultures*, 6(2):p.125–130.
- BRYANT, C. R. (2006). La place des espaces ruraux périurbains et de l'environnement dans le développement régional. *In MOLLARD, A., SAUBOUA, E. et HIRZAK, M., éditeurs : Territoires et enjeux du développement régional*, Update Sciences & Technologies, pages p.159–171. Editions Quæ.
- BUCKLEY, P. J. et CHAPMAN, M. (1997). The perception and measurement of transaction costs. *Cambridge journal of economics*, 21(2):p.127–145.

- CALLON, M. et LATOUR, B. (1981). Unscrewing the big leviathan : how actors macro-structure reality and how sociologists help them to do so. In KNORR, K. D. et CICOUREL, A., éditeurs : *Advances in social theory and methodology : toward an integration of micro and macro-sociologies*, pages p.277-303. London : Routledge & Kegan Paul.
- CAPITAINE, M. et BENOÎT, M. (2001). Territoires des exploitations et finages : mutations lorraines. *Mappemonde*, 62(2):p.6-9.
- CAPOZZA, D. R. et HELSLEY, R. W. (1989). The fundamentals of land prices and urban growth. *Journal of urban economics*, 26(3):p.295-306.
- CAVAILHÈS, J., HILAL, M. et WAVRESKY, P. (2011). L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture. *Economie et statistique*, 444(1):p.99-125.
- CAVAILHÈS, J. et WAVRESKY, P. (2002). Les valeurs foncières dans le périurbain. *Études foncières*, 97:p.14-17.
- CAVAILHÈS, J. et WAVRESKY, P. (2003). Urban influences on periurban farmland prices. *European Review of Agricultural Economics*, 30(3):p.333-357.
- CHAMPAGNE, P. (1979). Jeunes agriculteurs et vieux paysans. crise de la succession et apparition du "troisième âge". *Actes de la recherche en sciences sociales*, 26(1):p.83-107.
- CHASERANT, C. et THÉVENON, O. (2001). Aux origines de la théorie économique des conventions : prix, règles et représentations. In BATIFOULIER, P., éditeur : *Théorie des conventions*, pages p.35-62. Economica.
- CHEEVER, F. (1996). Public good and private magic in the law of land trusts and conservation easements : a happy present and a troubled future. *Denver University Law Review*, 73:p.1077-1102.
- COASE, R. H. (1937). The nature of the firm. *Economica*, 4(16):p.386-405.
- COASE, R. H. (1960). The problem of social cost. *Journal of law and economics*, 3:p.1-23.
- COENEN-HUTHER, J. (2003). Le type idéal comme instrument de la recherche sociologique. *Revue française de sociologie*, 44(3):p.531-547.
- COGGAN, A., WHITTENB, S. M. et BENNETT, J. (2010). Influences of transaction costs in environmental policy. *Ecological Economics*, 69:p.1777-1784.
- COMMONS, J. R. (1924). *Legal foundations of capitalism*. Transaction Publishers. 394p.
- COMMONS, J. R. (1934). *Institutional Economics. Its place in Political Economy*. Transaction Publishers. 648p.
- COULOMB, P. (1973). Propriété foncière et mode de production capitaliste. *Études rurales*, 51:p.27-66.
- COULOMB, P. (1990). La cogestion, une nouvelle tentative corporatiste. In *Les Agriculteurs et la Politique*, pages p.147-157. Fondation Nationale des Sciences Politiques (FNSP), Paris.

- COULOMB, P. (1999). La politique foncière agricole en France. *Cahiers options méditerranéennes*, 36:p.69–94.
- COURLEUX, F. (2011). Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière ? *Economie et statistique*, 444-445(1):p.39–53.
- de BALZAC, H. (1967). *Le curé de village*. Garnier-Flammarion. 377p.
- DEFALVARD, H. (1992). Critique de l'individualisme méthodologique revu par l'économie des conventions. *Revue économique*, 43(1):p.127–143.
- DEFFONTAINES, J.-P. (1990). Organisation spatiale de l'activité agricole et développement d'une petite région lorraine. *Mappemonde*, 4(90):p.12–14.
- DEININGER, K. et FEDER, G. (2001). Land institutions and land markets. In BRUCE, L. G. et GORDON, C. R., éditeurs : *Handbook of Agricultural Economics*, volume 1, Part A, chapitre Land institutions and land markets, pages p.288–331. Elsevier.
- DEININGER, K. W. (2003). *Land policies for growth and poverty reduction*. World Bank Publications/Oxford University Press. 292p.
- DEMSETZ, H. (1967). Toward a theory of property rights. *The American Economic Review*, 57(2):p.347–359.
- DISSART, J.-C. (2006). Protection des espaces agricoles et naturels : une analyse des outils américains et français. *Economie rurale. Agricultures, alimentations, territoires*, 291:p.6–25.
- DRAKE, L., BERGSTRÖM, P. et SVEDSÄTER, H. (1999). Farmers attitudes and uptake. In HUYLENBROECK, G. V. et WHITBY, M., éditeurs : *Countryside stewardship : farmers, policies and markets*, pages p.89–111. Elsevier Science, Oxford.
- DUCOS, G. et DUPRAZ, P. (2006). Private provision of environmental services and transaction costs : Agroenvironmental contracts in France. In *Contribution paper to the 3rd World Congress of Environmental and Resource Economists*, Kyoto, Japan.
- DUCOS, G. et DUPRAZ, P. (2007). The asset specificity issue in the private provision of environmental services : Evidence from agri-environmental contracts. In *8th International Meeting of the Association for Public Economic Theory*, Vanderbilt University, Nashville.
- DUPUY, J. P. (1982). *Ordres et désordres : enquête sur un nouveau paradigme*. La couleur des idées. Seuil. 277p.
- DUPUY, J.-P. (1989). Convention et common knowledge. *Revue économique*, 40(2):p.361–400.
- DUVERNOY, I., JARRIGE, F., MOUSTIER, P. et SERRANO, J. (2005). Une agriculture multifonctionnelle dans le projet urbain : quelle reconnaissance, quelle gouvernance. *Les cahiers de la multifonctionnalité*, 8:p.87–104.

- ELY, R. T. (1914). *Property and Contract in their Relations to the Distribution of Wealth*. New-York, Macmillan. Réédité à New-York, Kennikat Press, 1997.
- EYMARD-DUVERNAY, F. (1989). Conventions de qualité et formes de coordination. *Revue économique*, 40(2):p.329-359.
- EYMARD-DUVERNAY, F., éditeur (2006). *L'économie des conventions. Tome I et II*. Recherches. La découverte. 334p.
- FALCONER, K. (2000). Farm-level constraints on agri-environmental scheme participation : a transactional perspective. *Journal of Rural Studies*, 16(3):p.379-394.
- FALCONER, K. et WHITBY, M. (1999). The invisible costs of scheme implementation and administration. *In Countryside Stewardship : Farmers, Policies and Markets*, pages p.67-88. Elsevier Science Ltd, Oxford, Kidlington.
- FAVEREAU, O. (1989). Marchés internes, marchés externes. *Revue économique*, 40(2):p.273-328.
- FRATICELLI, M. (2011). «Agricultures citoyennes : nouvelles formes d'accès solidaires à l'agriculture et à la terre en Europe» *La Coopérative Agricoltura Nuova. Etude de cas*. Numéro 5 de Les études. AGTER.
- GALEY, M. (2004). Genèse de l'État et droit des sols : l'empreinte de la dynamique institutionnelle sur la formalisation juridique de la propriété. *Revue internationale de droit comparé*, 56(3):p.685-699.
- GAVIGNAUD, G. (1988). Etat et propriété : le vignoble méridional (1880-1980). *Économie rurale*, 184-186(1):p.92-99.
- GENIAUX, G. et NAPOLÉONE, C. (2007). La constructibilité anticipée des terres agricoles. *Etudes foncières*, 125:p.12-14.
- GENIAUX, G. et NAPOLÉONE, C. (2011). Évaluation des effets des zonages environnementaux sur la croissance urbaine et l'activité agricole. *Economie et statistique*, 444(1):p.181-199.
- GENIAUX, G. et NAPOLÉONE, C. (2005). Rente foncière et anticipations dans le périurbain. *Economie & prévision*, 168(2):p.77-95.
- GERBER, J.-D., KNOEPFEL, P., NAHRATH, S. et VARONE, F. (2009). Institutional resource regimes : Towards sustainability through the combination of property-rights theory and policy analysis. *Ecological Economics*, 68(3):p.798-809.
- GISLAIN, J.-J. (2002). Causalité institutionnelle : la futurité chez j.r. commons. *Économie et institutions*, 1(1):p.47-66.
- GODARD, O. (1989). Jeux de natures : quand le débat sur l'efficacité des politiques publiques contient la question de leur légitimité. *In Du Rural à l'environnement - La question de la nature aujourd'hui*, pages p.303-342. ARF Editions/L'Harmattan.

- GODARD, O. (1990). Environnement, modes de coordination et systèmes de légitimité : analyse de la catégorie de patrimoine naturel. *Revue économique*, 41(2):p.215-241.
- GODARD, O. (1993). Stratégies industrielles et convention de l'environnement : de l'univers stabilisé aux univers controversés. In INSEE, éditeur : *Actes du colloque : Economie, environnement*, volume 39-40 de *Méthodes*, pages 145-174, Paris.
- GODARD, O. (2004). De la pluralité des ordres-les problèmes d'environnement et de développement durable à la lumière de la théorie de la justification. *Géographie, économie, société*, 6(3):p.303-330.
- GOURDIN, N., BERTRAND, N. et DOUSSAN, I. (2011). Baux ruraux environnementaux. *Les Focus PSDR3 - Projet AMEN*, page 4p.
- GREENE, W., AZOMAHOU, T., MONJON, S., VAN, P. et SCHLACTHER, D. T. f., éditeurs (2005). *Econométrie*. Pearson Education, 5<sup>ème</sup> édition. 900p.
- GUERINGER, A. (2000). *Stratégies des acteurs locaux et mutations foncières dans la montagne auvergnate : contribution aux objectifs de gestion de l'espace*. Thèse de doctorat, Institut de géographie. Université Blaise-Pascal, Clermont-Ferrand. 496p.
- GUÉRY, A. (2001). Propriété, droit et institution dans l'institutionnalisme américain. *Cahiers d'économie Politique*, 40-41(2-3):p.9-38.
- GUIGOU, J.-L. (1982). *La rente foncière*. *Economica*. 954p.
- HCCA et SUCHET, L. (2013). *Lenjeu du foncier agricole : quel rôle de l'outil coopératif?* Haut Conseil de la Coopération Agricole, Section économique.
- HEDOIN, C. (2009). *Le rapport entre théorie et histoire dans les approches historicistes et institutionnalistes en économie : essai de reconstruction rationnelle du programme de recherche scientifique de l'institutionnalisme historique*. Thèse de doctorat, Reims. 646p.
- HERVIEU, B., MAYER, N., MULLER, P., RÉMY, J. et PURSEIGLE, F., éditeurs (2009). *Les mondes agricoles en politique. De la fin des paysans au retour de la question agricole*. Presses de sciences po. 450p.
- HODGSON, G. M. (1995). The evolution of evolutionary economics. *Scottish Journal of Political Economy*, 42(4):p.469-488.
- HODGSON, G. M. (2001). *How economics forgot history : The problem of historical specificity in social science*, volume 17 de *Economics as Social Theory*. Routledge. 448p.
- JARRIGE, F., JOUVE, A.-M. et NAPOLEONE, C. (2003). Et si le capitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens. *Courrier de l'environnement de l'INRA*, 49:p.13-28.

- JARRIGE, F., THINON, P. et NOUGAREDES, B. (2006). La prise en compte de l'agriculture dans les nouveaux projets de territoires urbains. exemple d'une recherche en partenariat avec la communauté d'agglomération de montpellier. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2006(3):p.393-414.
- JOUBE, A.-M. et VIANEY, G. (2012). Évolution des usages et des droits sur la terre en espace périurbain : conséquences sur l'agriculture. In PAPY, F., MATHIEU, N. et FÉRAULT, C., éditeurs : *Nouveaux rapports à la nature dans les campagnes*, pages p.23-40. Quae.
- KIRAT, T. et BAZZOLI, L. (2003). À propos du réalisme en économie des institutions et ses implications sur l'analyse des fondements juridiques des transactions économiques : Commons versus williamson. *Economie appliquée*, 56(3):p.171-209.
- KNOEPFEL, P. et NAHRATH, S. (2005). Pour une gestion durable des ressources urbaines : des politiques de protection de l'environnement vers les régimes institutionnels de ressources naturelles (rim). In DA CUNHA, A. et AL., éditeurs : *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*, pages p.199-255. Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne.
- LASCOUMES, P. et le GALÈS, P., éditeurs (2005). *Gouverner par les instruments*. Presses de Sciences Po. 370p.
- LE MONDE, éditeur (2008). *Ces villes qui étouffent la campagne*. H. Kempf.
- LE MONDE, éditeur (2012). *Le paysage français, grand oublié des politiques d'urbanisation*. N. Herzberg. 25 février 2012.
- LE MONNIER, J. (2014). Terre de liens : histoire de convergences. *Pour*, 220(4):p.289-296.
- LE PARISIEN AUJOURD'HUI EN FRANCE (2013). *La France trop bétonnée ?* 1<sup>er</sup> juin 2013.
- LECAT, G. (2006). *Analyse économique de la planification urbaine*. Thèse de doctorat, Université de Bourgogne. 336p.
- LEFEBVRE, G. (1929). La place de la révolution dans l'histoire agraire de la france. *Annales d'histoire économique et sociale*, 1(4):p.506-523.
- LEFEBVRE, L. et ROUQUETTE, C. (2011). Les prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation. *Economie et statistique*, 444(1):p.155-180.
- LEMARCHAND, G. (2000). La question de la transition en europe du féodalisme au capitalisme aujourd'hui et l'apport d'a. soboul. *Cahier des Annales de Normandie*, 30:p.239-254.
- LEMARCHAND, G. (2007). De la fausse révolution agricole du xviii<sup>e</sup> siècle au xxie siècle, une synthèse nouvelle sur l'histoire des campagnes françaises : Jean-pierre jessenne "les campagnes françaises entre mythe et histoire (18<sup>e</sup>me-19<sup>e</sup>me siècle)". *Annales de Normandie*, 57(3-4):p.355-364.

- LES ÉCHOS, éditeur (2011). *Une agence de l'ONU pour faire face au développement urbain*. Philippe Moreau. 16 juin 2011.
- LEVESQUE, A., CLOUATRE, C., RIOUX, J., PRIMEAU, R., DESILETS, A., MIGNON, P. et MCKENZIE, A. (2003). *L'établissement des fiducies foncières agricoles et de leur futur potentiel au Québec*. Equiterre.
- LEVESQUE, R., LIORIT, D. et PATHIER, G. (2011). Les marchés fonciers ruraux régionaux entre dynamiques des exploitations agricoles et logiques urbaines. *Economie et statistique*, 444(1):p.75-98.
- LÉGER, C. et ALAVOINE-MORNAS, F. (2013). Les logiques foncières des agriculteurs dans un contexte périurbain : subir ou réagir? In BERTRAND, N., éditeur : *Terres agricoles périurbaines : Une gouvernance foncière en construction*, pages p.199-218. Editions Quae.
- LIVANIS, G., MOSS, C. B., BRENNEMAN, V. E. et NEHRING, R. F. (2006). Urban sprawl and farmland prices. *American Journal of Agricultural Economics*, 88(4):p.915-929.
- LIVET, P. et THÉVENOT, L. (1994). Les catégories de l'action collective. In ORLÉAN, A., éditeur : *Analyse économique des conventions*, pages p.139-167. Presses Universitaires de France.
- LOUIS, M. et ROUSSET, S. (2010). Coûts de transaction et adoption des contrats agroenvironnementaux : le cas des mae territorialisées à enjeu «eau» en poitou-charentes. In *Actes du colloque SFER : «La réduction des pesticides agricoles, enjeux, modalités et conséquences»*. 11 et 12 mars 2010, Lyon, France. 26p.
- MADEC, J. (1969). Réflexion à propos du marché des terres et de l'accèsion à la propriété foncière agricole. *Économie rurale*, 79-80:p.205-213.
- MALTHUS, R. (1820). *Principes d'économie politique*. Calman-Lévy, Paris.
- MARTIN, S., BERTRAND, N. et ROUSIER, N. (2006). Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain? *Géographie, économie, société*, 8(3):p.329-350.
- MARX, K. (1867). *Le capital*. Editions sociales, Paris (1974).
- MASERO, J., FONTES-ROUSSEAU, C. et CÉBRON, D. (2014). Utilisation du territoire en France métropolitaine. moindres pertes de terres agricoles depuis 2008, après le pic de 2006-2008. *Primeur. Agreste*, 313:8p.
- MCCANN, L., COLBY, B., EASTER, K. W., KASTERINE, A. et KUPERAN, K. (2005). Transaction cost measurement for evaluating environmental policies. *Ecological Economics*, 52(4):p.527-542.
- MCCANN, L. et EASTER, K. W. (1999). Transaction costs of policies to reduce agricultural phosphorous pollution in the minnesota river. *Land Economics*, 75(3):p.402-414.
- MELOT, R. (2014). Droits de propriété et d'usage de la terre. une étude statistique des recours contentieux en matière de fermage. *Economie Rurale*, 342:p.69-85.
- MENDRAS, H. (2000). L'invention de la paysannerie. un moment de l'histoire de la sociologie française d'après-guerre. *Revue française de sociologie*, 41(3):p.539-552.



- MENGER, C. (1871). *Principes d'économie politique*. The Free Press, Glencoe, Illinois (1950).
- MERENLENDER, A., HUNTSINGER, L., GUTHEY, G. et FAIRFAX, S. (2004). Land trusts and conservation easements : Who is conserving what for whom? *Conservation Biology*, 18(1):p.65-76.
- MERLET, M. (2009). Les phénomènes d'appropriation à grande échelle des terres agricoles dans les pays du sud et de l'est. *Etudes foncières*, 142:p.6-9.
- METTEPENNINGEN, E., VERSPECHT, A. et VAN HUYLENBROECK, G. (2009). Measuring private transaction costs of european agri-environmental schemes. *Journal of Environmental Planning and Management*, 52(5): p.649-667.
- MOLINIER, J. (1977). L'évolution de la population agricole du 18<sup>ème</sup> siècle à nos jours. *Economie et statistique*, 91(1):p.79-84.
- MORRIS, A. W. (2008). Easing conservation? conservation easements, public accountability and neoliberalism. *Geoforum*, 39(3):p.1215 - 1227.
- MULLER, P. (2009). Les changements d'échelles des politiques agricoles. introduction. In HERVIEU, B., MAYER, N., MULLER, P., RÉMY, J. et PURSEIGLE, F., éditeurs : *Les mondes agricoles en politique. De la fin des paysans au retour de la question agricole*, pages p.339-350. Presses de sciences po.
- NEESON, J. M. et COLLINGS, H. (1999). La clôture des terres et la société rurale britannique : une revue critique. *Histoire, économie et société*, 18(1):p.83-106.
- NEWBURN, D., REED, S., BERCK, P. et MERENLENDER, A. (2005). Economics and land-use change in prioritizing private land conservation. *Conservation Biology*, 19(5):p.1411-1420.
- OSTROM, E. (1990). *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press, Cambridge (traduit par Baechler Laurent, 2010, De Boeck, Bruxelles).
- OURLIAC, P. (1977). Propriété et droit rural : l'évolution du droit français depuis 1945. *Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno. "Itinerari moderni della proprietà. Tomo 2."*, 5-6:p.723-752.
- PARKER, D. P. (2004). Land trusts and the choice to conserve land with full ownership or conservation easements. *Natural Resources Journal*, 44:p.483-518.
- PECH, M. et GIORGIS, D. (2014). Le foncier agricole, un bien complexe à multiples facettes. *Pour*, 220(4):p.151-161.
- PEIGNOT, B., GUIVARC'H-ORTOLI, A. et DAMME, P. V. (2007). *Le statut du fermage. Principes, mise en oeuvre, conflits*. Références. France agricole, 2<sup>ème</sup> édition. 282p.
- PERRY, G. M. et ROBISON, L. J. (2001). Evaluating the influence of personal relationships on land sale prices : a case study in oregon. *Land Economics*, 77(3):p.385-398.

- PEYREFITTE, M. (1998). L'évaluation de processus d'une politique publique territoriale. *Politiques et management public*, 16(2):p.71-94.
- PLANTINGA, A. J., LUBOWSKI, R. N. et STAVINS, R. N. (2002). The effects of potential land development on agricultural land prices. *Journal of Urban Economics*, 52(3):p.561-581.
- POLANYI, K. (1944). *La grande transformation : aux origines politiques et économiques de notre temps. Traduction française de Catherine Malamoud et Maurice Angeno (1983)*. Collection Tel. Gallimard. 467p.
- POSTEL, N. (1998). L'économie des conventions. une approche instrumentale de la rationalité individuelle? *Revue économique*, 49(6):p.1473-1495.
- PRIMDAHL, J. (1999). Agricultural landscapes as places of production and for living in owner's versus producer's decision making and the implications for planning. *Landscape and urban planning*, 46(1): p.143-150.
- QUESNAY, F. (1763). Chapitre vii. In MIRABEAU, éditeur : *Philosophie rurale, ou Economie générale et politique de l'agriculture*, pages 118-152. Les librairies associées.
- RICARDO, D. (1817). *Principes de l'économie politique*. Traduction française d'Alcide Fonteyraud. Guillaumin, Paris (1847).
- RØRSTAD, P. K., VATN, A. et KVAKKESTAD, V. (2007). Why do transaction costs of agricultural policies vary? *Agricultural Economics*, 36(1):p.1-11.
- SAVATIER, R. (1952). *Manuel juridique des baux ruraux*. Dalloz, 2<sup>ème</sup> édition. 343p.
- SAY, J.-B. (1803). *Traité d'économie politique*. Calman-Lévy (1972).
- SÉE, H. (1925). *La France économique et sociale au XIII<sup>e</sup> siècle*. Armand Colin, Paris. 165p.
- SENCÉBÉ, Y. (2012). La safer. *Terrains & travaux*, 1:p.105-120.
- SIMON, H. A. (1947). *Administrative Behavior*. Macmillan. 259p.
- SMITH, A. (1776). *Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations*.
- SOUSA, M. D. (2008). Est-il préférable d'acheter plutôt que de louer la terre? *Info Agricole (Fédération des Centres de Gestion Agréés Agricoles)*, 109:20p.
- SWANN, R. S. (1972). *The community land trust : A guide to a new model for land tenure in America*. Center for Community Economic Development.
- TERRER SAUVAGE (2013). *Terres trop chères, paysans en galère*. Numéro 289.
- TEULON, F. (2014). Max weber (1864-1920) : l'économie et la société. *Ipag Business School. Working paper series*, 2014(539):10p.

- THÉVENOT, L. (1989). Équilibre et rationalité dans un univers complexe. *Revue économique*, 40(2):pp. 147–197.
- THÉVENOT, L. (1997). Un gouvernement par les normes. pratiques et politiques des formats d'information. In CONEIN, B. et THÉVENOT, L., éditeurs : *Cognition et information en société*, pages p.205–242. EHESS, Raisons pratiques, Paris.
- VAN HUYLENBROECK, G., D'HAESE, M. et VERSPECHT, A. (2005). Methodology for analysing private transaction costs. *ITAE*, WP6 P3 D5:31p.
- VANSLEMBROUCK, I., VAN HUYLENBROECK, G. et VAN MEENSEL, J. (2005). Impact of agriculture on rural tourism : A hedonic pricing approach. *Journal of Agricultural Economics*, 56(1):p.17–30.
- VARONE, F., NAHRATH, S. et GERBER, J.-D. (2008). Régimes institutionnels de ressources et théorie de la régulation. *Revue de la régulation*, 2008(2):30p. [en ligne] : <http://regulation.revues.org/2623>.
- VEBLEN, T. (1898). The beginnings of ownership. *The American Journal of Sociology*, 4(3):352–365.
- VEBLEN, T. (1899). The preconceptions of economic science i-ii. *The Quarterly Journal of Economics*, 13(4).
- VEBLEN, T. (1900). The preconceptions of economic science iii. *The Quarterly Journal of Economics*, 14(2):240–269.
- VEBLEN, T. (1909). The limitations of marginal utility. *The Journal of Political Economy*, 17(9):p.620–636.
- VEBLEN, T. (1914). *The Instinct of Workmanship and the State of the Industrial Arts*. Cosimo. 355p.
- VEBLEN, T. (1923). *Absentee ownership : business enterprise in recent times : the case of America*. Transaction Publishers, New Brunswick et Londres. 445p.
- VIANEY, G. (2012). Les zones agricoles protégées (zap) : valoriser l'identité agricole locale. *Projets de paysage*, page 10p.
- VIVIER, N. (1999). Communaux et vitalité communautaire en France à la fin de l'ancien régime et pendant la révolution. *Annales historiques de la Révolution française*, 315(1):p.63–81.
- VON BRAUN, J. et MEINZEN-DICK, R. S. (2009). "land grabbing" by foreign investors in developing countries : Risks and opportunities. *IFPRI brief (International Food Policy Research Institute)*, 13:9p.
- VON THUNEN, J. H. (1826). *Der isolierte Staat in Beziehung auf landtschaft under nationalökonomie*. English translation by CM Wartenberg. Oxford : Pergamon Press, 1966.
- WALRAS, L. (1860). *L'économie politique et la justice*.
- WILLIAMSON, O. (1975). *Markets and hierarchies : Analysis and antitrust implications*. New York : Free Press. 286p.
- WILLIAMSON, O. (1985). *The Economic Institutions of Capitalism*. Free Press, New York. 468p.
- WOOLDRIDGE, J. (2012). *Introductory econometrics : A modern approach*. Cengage Learning.



**Titre** Les opérations de portage foncier pour préserver l'usage agricole. Une analyse par les coordinations, les transactions et les institutions

**Résumé** Les opérations de portage foncier regroupent différents types d'acteurs parmi lesquels les collectivités locales, les organisations professionnelles agricoles et les associations. Elles visent, par une acquisition foncière, à maîtriser l'usage agricole à long terme dans des espaces soumis à la pression urbaine, en sécurisant leur accès pour les agriculteurs. Au vu des nombreux outils dont dispose l'action publique décentralisée pour la préservation du foncier agricole, ce recours à l'acquisition interroge. Ancrée dans l'économie institutionnelle, cette thèse analyse ces initiatives à trois niveaux. Le premier chapitre examine les coordinations entre les acteurs investis, afin d'identifier les fondements de leur accord. Ceux-ci relèvent souvent des questions de modèle agricole et d'environnement et reposent rarement sur la seule question de la préservation. Reposant sur une évaluation des coûts directs et indirects, le second chapitre étudie le niveau de facilité d'accès à la terre pour les agriculteurs dans le cadre de ces opérations. Il montre que cette nouvelle modalité d'accès est plus difficile à instaurer mais plus sécurisante. Le troisième produit une analyse historique du rapport usage-propriété afin de déterminer si les changements qu'elles induisent sont de dimension institutionnelle. Il conclut que l'action publique, permettant au droit de propriété privé de revenir en force vis-à-vis de l'usage, laisse les contours de l'intérêt général être déterminés au gré des dynamiques privées, au risque d'induire des inégalités territoriales.

**Mots-clés** foncier, agriculture, institutions, action publique, usage, propriété

---

**Title** Land backing actions to preserve agricultural use. An analysis through coordinations, transactions and institutions

**Abstract** Land backing actions are initiatives which include different types of stakeholders among local authorities, agricultural professional organizations and non-governmental organizations. In acquiring land, they aim to control long-term agricultural use in areas threatened by urbanization by securing farmers' access to land. Given the many available instruments that the devolved public action has for the preservation of agricultural land, the use of ownership brings up questions. Rooted in institutional economics, this PhD thesis analyzes these initiatives at three levels. The first chapter focuses on the coordinations between the invested stakeholders, in order to determine the agreement's founding principles. Often founded on farming model and environmental questions, land backing actions hardly ever broach only the subject of farmland preservation facing urbanization. With an evaluation of direct and indirect costs, the second chapter analyzes these actions' effect on farmers' access to land use facilities. It shows that this new land use access mode is more difficult to organize, but also much less uncertain. The third focus provides a historical analysis of the use-ownership relation, in order to see if the changes induced by land backing actions belong to an institutional order. It concludes that public action, giving back more place to private property in the use-ownership relation, lets the public interest outlines at the discretion of the local private dynamics, with a risk of inducing territorial inequalities.

**Keywords** farmland, agriculture, institutions, public policies, use, ownership