
Informations internes sur L'AGRICULTURE

Le marché foncier et les baux ruraux

Effets des mesures de réforme des structures agricoles

I. Italie, Pays-Bas

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

Etude CEE sur :

LE MARCHÉ FONCIER ET LES BAUX RURAUX
EFFETS DES MESURES DE REFORME DES
STRUCTURES AGRICOLES

La Direction Générale de l'Agriculture a publié l'étude susmentionnée dans sa série "Informations internes sur l'Agriculture" sous le n° 81.

Cette étude contient le rapport sur l'Italie ainsi que la première partie du rapport sur les Pays-Bas.

La totalité du rapport consacré aux Pays-Bas sera publié prochainement dans la même série sous le n° 88.

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE

LE MARCHÉ FONCIER ET LES BAUX RURAUX

EFFETS DES MESURES DE REFORME DES STRUCTURES AGRICOLES

I. Italie, Pays-Bas
 II. R.F.d'Allemagne, France

Série : "Informations Internes sur l'Agriculture"

N° 81 et 82

Cette étude vient de paraître en langue française. La version allemande est en préparation.

Les propositions de la Commission en matière de réforme des structures agricoles visent entre autres la création d'exploitations économiquement plus rentables. A cet effet, un certain nombre de mesures tendent à inciter les exploitants, notamment les exploitants âgés, à se retirer en affectant leurs terres à la constitution d'exploitations plus grandes.

D'autres mesures visent à inciter les anciens propriétaires-exploitants à garder la propriété de leurs terres et de les affermer à long terme, ou à amener des non-agriculteurs à investir des capitaux dans les terres agricoles.

D'autres mesures encore peuvent être envisagées pour des organismes publics ou semi-publics qui ont pour mission de promouvoir la création d'unités de production économiquement rentables. Par ailleurs, des superficies de plus en plus importantes de terres agricoles seront soustraites à leur utilisation agricole et affectées à d'autres fins.

L'ensemble de ces mesures ne peut manquer d'avoir des effets profonds sur le marché foncier.

Cette étude vise à déterminer d'une façon qualitative et quantitative les effets que pourraient produire sur l'offre et sur les prix des terres l'application de telles mesures.

./...

L'étude est présentée en deux tomes. Le premier (n° 81) est consacré à l'Italie et aux Pays-Bas; le second (n° 82) à la R.F. d'Allemagne et à la France.

Dans la première partie de chaque rapport sont analysées les caractéristiques du marché foncier : la superficie des terres disponibles, leur mobilité relative, les valeurs vénales en fonction du type de terres, le marché des baux et sa législation de base, et les facteurs qui peuvent influencer le marché foncier.

Dans la seconde partie, on a cherché à évaluer les effets qui découleraient de l'application d'une série de mesures de réforme des structures agricoles qui avaient été envisagées dans le mémorandum sur la réforme de l'agriculture.

L'évolution prévisible du marché foncier et des fermages et l'évolution de l'utilisation du sol sont estimées compte tenu du contexte économique général, de l'affectation de terres agricoles à d'autres fins, des mesures structurelles déjà appliquées et de celles qui pourraient l'être.

Informations internes sur L'AGRICULTURE

Le marché foncier et les baux ruraux

Effets des mesures de réforme des structures agricoles

I. Italie, Pays-Bas

AVANT-PROPOS

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

Pour la France :

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

Pour l'Italie :

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

Pour la R.F. Allemagne :

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

Pour les Pays-Bas :

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

Ce premier volume contient les rapports sur l'Italie et les Pays-Bas.

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

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

I T A L I E

Istituto di Estimo Rurale
Università degli Studi di Napoli

M. Fr. Platzer

M. N. Morano

SOMMAIRE

	<u>page</u>
Introduction (Platzer)	1
 <u>PREMIERE PARTIE</u>	
<u>I. CARACTERISTIQUES DU MARCHÉ FONCIER</u>	
A. Quantité de terres disponibles (Platzer)	4
1. Superficie agricole	6
1.1. Fluctuations internes de la superficie agricole	7
1.2. Superficie agricole utilisée en 1967	8
2. Superficies forestières	9
3. Superficie consacrée à "d'autres utilisations"	12
4. Perspectives d'utilisation du sol en 1980	15
B. Description du marché foncier (Morano)	17
1. La mobilité des terres constatée en se fondant sur l'importance et sur l'évolution des exploitations inscrites au cadastre	17
2. Transferts à titre onéreux	22
2.1. Déroulement des achats-ventes	23
2.2. Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent	25
2.2.1. Analyses internes des différentes situations qui se présentent dans le pays	29
2.3. Rapports entre la spéculation pratiquée sur les terres et les surfaces disponibles dans ces spéculations	32
2.4. Les catégories socio-économiques qui achètent et vendent la terre	33
2.5. Influence des lois relatives à la formation de la propriété rurale sur l'activité du marché foncier	37
2.6. Acheteurs et vendeurs ventilés par tranche d'âge	41
3. Prix de vente des terres agricoles	42
3.1. Prix des exploitations agricoles	46
3.2. Prix des emblavures simples et irriguées	49
3.3. Prix des terres consacrées à l'oléiculture et à la viticulture	50
3.4. Prix de terres consacrées aux prairies et aux pâturages	51
3.5. Evolution moyenne générale des prix des terres agricoles en Italie	52
3.6. Rapport entre les prix des terres libres et les prix des terres assujetties à des liens contractuels	54

	<u>page</u>
4. Le marché des baux	55
4.1. La législation actuelle en matière de baux	58
4.2. Types d'exploitations intéressées par le fermage	63
4.3. Dynamisme (ou stagnation) du marché des baux ruraux	67
4.4. Importance des fermages légaux et leurs rapports avec les valeurs foncières	70
C. Facteurs qui peuvent influencer sur le marché foncier	74
1. Nature et destination des terres	74
1.1. Terres à systèmes de culture stables	75
1.2. Terres susceptibles d'être transformées	76
1.3. Terres de montagne dont la valorisation est liée à la mise en culture extensive	77
1.4. Terres dont la valorisation est liée à des initiatives touristiques	78
2. La formation de la propriété paysanne	79
3. Expropriation de terres pour cause d'utilité publique	80
4. Fiscalité dans l'agriculture et impôts sur les mutations à titre onéreux de terres agricoles	81
4.1. Impôts sur le capital foncier et sur l'exploitation agricole	81
4.2. Impôt sur les mutations à titre onéreux des terres agricoles	84

DEUXIEME PARTIE

II. EFFETS PREVISIBLES RESULTANT DE L'APPLICATION DES MESURES QUE PRECONISE LE MEMORANDUM

1. Examen des différentes mesures (Morano)	1
2. Ventilation des exploitations en fonction des principales variables influant sur l'application des différentes mesures (Platzer)	9
2.1. Données statistiques de base sur l'importance et la ventilation des exploitations par catégories de grandeur, types d'exploitation et titres de possession de la terre	10
2.2. Importance des exploitations à temps partiel et à temps plein	17
2.3. Répartition des exploitations à temps plein en fonction de l'âge des exploitants (moins de 55 ans, 55 ans et plus)	19
2.4. Nombre et superficie des exploitations ventilées par zone d'altitude	23

	<u>page</u>
3. Modalités de calcul et importance des bénéfices prévus pour les différentes mesures (Morano)	26
3.1. Indemnité complémentaire de revenu (ICR)	29
3.2. Prime d'apport structurel (PAS)	31
3.3. Aide pour la cession de terres en fermage	35
3.4. Aides et avantages en faveur des personnes qui destinent leurs terres au boisement	37
3.5. Aides et encouragements pour l'affectation de terres à la détente et à la santé publique	44
4. Terres agricoles qui pourront être libérées au moyen de l'application des directives du Conseil et formes de cession des terres (Platzer)	45
4.1. Choix prévisibles des exploitants propriétaires	51
4.1.1. Exploitants propriétaires âgés de 55 ans et plus	51
4.1.2. Exploitants propriétaires âgés de moins de 55 ans	55
4.2. Choix prévisibles des exploitants fermiers	58
4.2.1. Fermiers âgés de 55 ans et plus	58
4.2.2. Fermiers âgés de moins de 55 ans	61
4.3. Apports des exploitants d'exploitations mixtes (en propriété et en fermage)	64
4.4. Choix prévisibles des bailleurs et des métayers	65
4.4.1. Exploitations en métayage avec exploitants âgés de 55 ans et plus	66
4.4.2. Exploitations en métayage avec exploitants âgés de moins de 55 ans	67
4.5. Choix prévisibles dans le secteur des exploitations à temps partiel	68
4.6. Résultats des prévisions et principaux aspects logiques sur lesquels se fondent les estimations : récapitulation	70
5. Le marché foncier après l'application des directives du Conseil (Morano)	74
5.1. Variations dans le volume et dans les caractéristiques du marché foncier	76
5.2. Variations du niveau des prix	79
6. Effets exercés par les directives du Conseil sur le régime des baux ruraux (Platzer)	86
6.1. Etendue du faire-valoir en fermage	86
6.2. Caractéristiques essentielles du nouveau régime des baux ruraux	86
6.3. Influence du nouveau régime sur le niveau des fermages	87

	<u>page</u>
7. L'utilisation du sol à la suite de l'application des directives du Conseil (Morano)	90
7.1. Les autres utilisations	92
8. Récapitulation de certains des principaux effets prévisibles (Platzer)	95

III. APPENDICE (Morano)

A. Commune de Trani	4
1. Délimitation du territoire et superficie	4
2. Phénomènes démographiques et population agricole	4
3. Propriété foncière et types d'exploitation	5
4. Utilisation de la surface agricole et rentabilité des principaux types d'exploitation	6
5. Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent	10
6. Ventes réparties par classe d'importance des surfaces	12
7. Ventes réparties par spéculation	12
8. Ventes réparties par catégorie de contractant	18
9. Prix déclarés et prix convenus	18
B. Communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta	21
1. Territoire et superficie	21
2. Répartition de la propriété et types d'exploitations	22
3. Population et phénomènes démographiques	24
4. Evolution de l'agriculture et revenus des exploitations représentatives	24
5. Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent	28
6. Transferts effectués en ayant recours aux lois relatives à la propriété paysanne	31
7. Ventes réparties en fonction des spéculations	33
8. Ventes réparties par catégorie de contractants	35
C. Commune de Marcianise	37
1. Généralités	37
2. Propriété foncière et types d'exploitations	37
3. L'agriculture de la commune et les revenus dans une exploitation représentative	39

	<u>page</u>
4. Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent	42
5. Ventes réparties par classe d'importance	42
6. Ventes réparties en fonction de la destination des terres	45
7. Ventes réparties en fonction des catégories de contractants	45
8. Influence des lois relatives à la propriété paysanne sur l'activité du marché foncier	47
C. Province de Forli	49
1. Activités du marché foncier	49
2. Ventes réparties par catégories de contractants	51
3. Ventes réparties par mode de faire-valoir	54
4. Influence des lois relatives à la propriété paysanne sur l'activité du marché foncier	56
5. Age des contractants	57
E. Province de Caserta	59
1. Activité du marché foncier	59
2. Ventes réparties par catégories de contractants	61
3. Ventes réparties par modes de faire-valoir	61
4. Influence des lois relatives à la propriété paysanne sur l'activité du marché foncier	64
5. Age des contractants	65

Prix des terres agricoles

tableaux de 1 à 16

INTRODUCTION

La présente étude, qui nous a été confiée par la Direction générale de l'Agriculture des Communautés européennes, vise à apprécier quantitativement et qualitativement les effets que l'application de certaines mesures du mémorandum pourront avoir sur le marché foncier en Italie.

L'étude se compose essentiellement de deux parties. La première est consacrée à la description du marché foncier fondée sur des données et des renseignements relatifs à l'activité de ce marché au cours du passé récent. La seconde partie porte sur l'appréciation réelle des effets prévisibles dans l'hypothèse d'une application de l'indemnité complémentaire de revenus, de la prime d'apport structurel et d'autres mesures complémentaires visant à encourager la cession de terres en location ou en vente pour la mise en oeuvre du programme d'amélioration des structures agricoles et de développement de l'agriculture.

. . .

Notre pays ne dispose pas de relevé systématique et structuré relatif à l'activité du marché foncier. Les renseignements disponibles sont fragmentaires non seulement dans le temps, mais aussi dans l'espace. Jusqu'à présent, l'Office central de statistiques n'a pas pris en considération cet important secteur qu'il devient de plus en plus important de connaître en vue d'élaborer une politique correcte et efficace des structures agricoles et en vue d'élaborer la programmation et la planification du territoire.

Les Instituts d'estimation rurale des universités de Naples et de Bologne ont tenté à plusieurs reprises d'organiser un réseau de relevés portant sur les caractères essentiels du marché foncier en Italie, dans le cadre d'une étude effectuée par la Commissione Censuaria Centrale (Direction générale du Cadastre et du Service Technique des Contributions). Jusqu'à présent, la Commissione Censuaria Centrale n'a pas pris de décision à ce sujet. Il est proposé de joindre aux documents demandés aux termes des lois en vigueur pour les transferts à titre onéreux un formulaire récapitulatif des caractéristiques de la vente. Ce formulaire devrait être obligatoirement rempli par le Notaire devant lequel l'acte est passé, tandis qu'il incomberait à l'Office technique des contributions de tenir les données à la disposition des Instituts de recherche, des organismes et des personnes intéressées.

. . .

Pour réaliser la présente étude, nous avons coordonné les données disponibles en les complétant par la connaissance que nous avons personnellement du marché foncier et par des renseignements et références contenus dans des rapports et des études de certains auteurs qui ont directement ou indirectement traité cette question.

Pour combler, dans la mesure du possible, les lacunes qui pourraient apparaître ultérieurement, nous avons utilisé les résultats de l'étude déjà mentionnée réalisée par la Commissione Censuaria Centrale dans la province de Forli et dans la province de Caserta. Cette étude ("Indagine sul mercato fondiario - Contributo metodologico 1968") est fondée sur les données relevées dans les actes de vente (transferts à titre onéreux) des seules terres à usage agricole, qui ont subi une mutation cadastrale en 1966.

Nous avons, en outre, effectué des enquêtes spéciales dans la commune de Trani (province de Bari), dans la commune de Marcianise (province de Caserta), et dans trois communes de la province de Chieti : Lanciano, Fossacesia et Paglieta. Ces enquêtes, dont nous indiquons les résultats en annexe, ont permis d'approfondir l'analyse de certaines caractéristiques particulières et fondamentales du marché foncier.

On a relevé les quantités de terres vendues au cours des périodes de référence, la destination culturelle des terres transférées à titre onéreux, les catégories auxquelles appartiennent les acheteurs et les vendeurs, les rapports entre la terre vendue et la terre achetée par les cultivateurs directs, l'influence des lois relatives à la formation et à l'agrandissement des propriétés agricoles sur l'activité du marché foncier. Du reste, l'enquête réalisée pour le compte de la Commissione Censuaria Centrale, dont les principaux résultats ont été également récapitulés en annexe, aboutit à des informations analogues.

L'analyse des prix pratiqués à la vente a été fondée sur les données publiées chaque année par l'INEA dans l' "Annuario dell' Agricoltura italiana". Les prix ventilés par exploitation et selon les spéculations pratiquées sur les terres vendues sont classés par région administrative; ils se réfèrent aux années 1960, 1962, 1964, 1967 et 1968 et ont été réunis dans 16 tableaux de l'annexe. Les prix moyens indicatifs utilisés dans l'examen du paragraphe consacré à ce sujet ont été tirés des données analytiques fournies par ces tableaux. Dans la mesure du possible, cet examen a été complété par des données extraites d'études particulières.

Naturellement, il aurait été vain d'espérer faire coïncider dans le temps les données concernant les quantités de terres vendues avec les séries de prix disponibles. Le caractère fragmentaire des renseignements ne pouvait permettre d'aboutir à des analyses qui auraient mis en lumière les corrélations existant entre les quantités et les prix, ou entre les fluctuations des prix et les fluctuations, au cours de la même période, des superficies vendues. A cet égard également, nous avons opéré une coordination logique des données disponibles.

D'autre part, pour donner une idée plus précise de la mobilité des terres en Italie, nous avons utilisé certaines données tirées de la publication annuelle du Ministère des Finances : "Relazione sui i lavori svolti dall'amministrazione del Catastro e dei servizi tecnici agrari".

Toutefois ces données ne concernent pas uniquement les transferts à titre onéreux mais aussi les transferts à titre gratuit. De ce fait, elles offrent, sans possibilité de distinction, une vue globale de l'activité du marché foncier en Italie.

PREMIERE PARTIE

I. CARACTERISTIQUES DU MARCHE FONCIER

A. Quantité de terres disponibles

L' "annuaire statistique italien" (ISTAT) donne une idée assez précise de la répartition de la surface nationale entre les diverses formes d'utilisation du sol; les données qu'il présente permettent d'ailleurs de constater les variations qui - dans un passé récent - sont intervenues dans la ventilation de cette surface.

Les données disponibles s'arrêtant en 1966, nous avons jugé opportun de fonder les comparaisons et les analyses sur les séries relatives aux années extrêmes de la période 1957-1966.

En 1966, les 30.124.881 hectares qui constituent le territoire national étaient occupés à raison de 68 % environ par la surface agricole, de 20 % par les forêts, de 3 % par les terres incultes et de 9 % par ce que l'on appelle les autres utilisations (routes, villes, etc...).

Par rapport à 1957 (tableau I), la surface agricole a diminué de 556.000 ha au cours des deux dernières années (- 2,65 %) et les terres en friche de 41.000 ha (- 3,84 %); la superficie forestière a par contre augmenté de 319.000 ha (+ 5,51 %) et la superficie consacrée à d'autres utilisations a augmenté de 279.000 ha (+ 12,02 %). Les variations annuelles moyennes, exprimées en termes absolus et en pourcentage, sont les suivantes :

Tableau 1 - Variations intervenues pendant la période 1957-1966
dans l'utilisation du territoire national

Utilisations	hectares		variations entre 1957 et 1966	
	1957	1966	total (ha)	pourcentages (1957 = 100)
cultures herbacées en assolements	13.179.651	12.442.791	- 736.860	- 5,60
cultures fourragères permanentes	5.182.251	5.147.370	- 34.881	- 0,07
cultures ligneuses agricoles	2.599.130	2.814.295	+ 215.165	+ 8,27
total	20.961.032	20.404.456	- 556.576	- 2,66
forêts	5.780.691	6.099.326	+ 318.635	+ 5,51
friches productives	1.064.736	1.023.943	- 40.793	- 3,84
autres utilisations	2.318.422	2.597.156	+ 278.734	+ 12,02

Source : ISTAT, Annuario statistico italiano.

utilisations	variations moyennes par an entre 1957 et 1966	
	ha	%
superficie agricole	- 55.658	- 0,27
forêts	+ 31.864	+ 0,55
friches productives	- 4.079	- 0,38
autres utilisations	+ 27.873	+ 1,20

La ventilation par région administrative des variations qu'ont subies les formes d'utilisation du sol en Italie au cours des 10 années est analysée dans le tableau 2.

1. Superficie agricole

La superficie agricole a diminué dans toutes les régions. Si on prend la base 100 pour 1957, en 1966, la superficie agricole a été inférieure de 4,33 % pour l'ensemble des régions du Nord. La diminution s'est principalement fait sentir, en Ligurie (- 8,04 %), en Lombardie (- 6,5 %), en Piémont (- 4,56 %) et en Vénétie (- 3,32 %); dans une faible mesure dans le Trentin Haut-Adige (- 0,87 %) et en Frioul Vénétie Julienne (- 0,84 %).

En revanche, dans le centre de l'Italie, la superficie agricole a diminué dans l'ensemble de 2,59 % : l'Ombrie et la Toscane ont enregistré une diminution de 6,99 et de 4,15 %; le Latium une diminution de 2,74 %; l'Emilie-Romagne et la Toscane une diminution de 0,60 et 0,58 %.

Les régions du Midi ont pour leur part enregistré une diminution de 1,81 % due à raison de 3,12 % à la Calabre et de 2,05 % à la Campanie; les Pouilles, les Abruzzes, la Molise ainsi que la Basilicate ont subi une diminution de 1,5 - 1,28 et 1,26 % respectivement.

La diminution de la surface agricole n'a été que de 1,58 % dans les îles, à savoir 2,40 % en Sicile et 0,57 % en Sardaigne.

Il est par conséquent évident que la part des grandes circonscriptions géographiques dans la diminution de la superficie agricole nationale a décru, pendant la période 1957-66, du Nord au Sud et aux Iles en passant par le Centre.

Les données du tableau 2 ne permettent pas de constater si cette diminution a été plus importante dans les régions plus montagneuses ou dans les régions de colline de l'Italie. En fait, la variation en pourcentage est fonction de l'étendue de la superficie agricole à l'intérieur des diverses régions. Ainsi, la diminution de 8,04 % enregistrée en Ligurie où la surface agricole est à peine de 119.000 ha, prend une autre signification que la diminution de 2,4 % enregistrée en Sicile où la surface agricole dépasse 2,2 millions d'hectares. A la lumière des phénomènes évolutifs qui ont touché les diverses régions du pays, on peut toutefois dire que la réduction de la surface agricole a été plus marquée dans les régions où l'abandon de la culture des terres a été le plus fort (ce qui s'est généralement produit pour les terres pauvres) situés dans les zones de montagnes et de collines) et où l'exode de la main-d'oeuvre agricole a été plus massive tant en raison de l'émigration qu'en raison du développement d'activités secondaires et tertiaires à l'intérieur des régions. Cependant, il convient d'ajouter que les réductions ont également été sensibles, surtout dans certaines régions, du fait de l'extension prise par les "autres utilisations" du sol.

1.1 - Fluctuations internes de la superficie agricole

Les statistiques distinguent trois formes d'utilisation de la superficie agricole : cultures herbacées en assolements (blé, légumineuses, tabac, betteraves, etc...); cultures fourragères permanentes (prés et pâtures); cultures ligneuses agricoles (arbres fruitiers, oliviers, vignes).

Le tableau 1 qui se réfère à 1957 et à 1966, présente l'étendue des superficies agricoles italiennes consacrées à ces diverses formes d'utilisation.

La comparaison fait ressortir qu'au cours des dix années de référence, la superficie des cultures ligneuses agricoles a augmenté de 215.000 ha, les cultures herbacées en assolement ont perdu une superficie de 737.000 ha et les cultures fourragères permanentes ont été réduites de 35.000 ha environ.

En conséquence, la réduction de la superficie agricole totale a touché essentiellement les cultures herbacées en assolement, bien qu'il y ait eu des échanges de surfaces entre les trois modes d'utilisation. En effet, spécialement dans les zones de colline, les cultures fourragères permanentes ont remplacé en partie les cultures herbacées en assolement qui dans les zones de plaine ont été en revanche remplacées par les cultures ligneuses agricoles.

En toute hypothèse, les 556.000 ha sortis de l'agriculture et absorbés par les autres utilisations (routes, parcs, urbanisation etc...) et par le reboisement, ont été constitués aussi, encore que dans une faible mesure, par les cultures fourragères permanentes.

1.2 - Superficie agricole utilisée en 1967

La "superficie agricole utilisée" par l'agriculture italienne est constituée par les terres occupées par des cultures exclusivement agricoles; elle comprend de ce fait des emblavures, des prairies et des pâturages permanents, des cultures agricoles permanentes".

La notion de "superficie agricole utilisée", équivalant à celle de "surface agricole utile" a été introduite dans la terminologie de la statistique italienne en 1967.

A l'occasion de l' "enquête sur la structure des exploitations agricoles" réalisée en liaison avec la CEE, l'ISTAT a en effet calculé que la superficie agricole utilisée atteignait 18.284.027 ha.

Cette donnée est évidemment inférieure de 2.064.771 ha à la superficie agricole relevée en 1966 et pour la comparer à celle de 1967 on admet une diminution probable égale à la moyenne annuelle au cours de la période 1957-66. En effet :

postes	hectares
- Superficie agricole 1966	20.404.456 -
- Diminution moyenne au cours de l'année	<u>55.658</u> =
- Superficie agricole 1967	20.348.798 -
- Superficie agricole utilisée calculée pour 1967	<u>18.284.027</u> =
- Différence	2.064.771

Grâce à l'établissement d'une étude particulière visant à rendre comparables les données du recensement de 1961 avec les données de l'enquête sur la structure des exploitations agricoles, l'ISTAT a toutefois constaté que cette différence est due à la présence de superficies forestières dans la superficie des exploitations agricoles recensées. En conséquence, la "superficie agricole utilisée" de l'agriculture italienne s'élevait au total à 18,3 millions d'ha en 1967. La ventilation en fonction de l'altitude se présentait comme suit (1) :

Zones d'altitude	Emblavures (ha)	Prés et pâturages permanents (ha)	Cultures permanentes (ha)	Total	
				ha	%
Montagne	1.405.637	2.632.486	406.317	4.444.440	24,3
Colline	4.648.335	2.207.594	1.707.386	8.563.315	46,8
Plaine	3.488.725	667.839	1.119.708	5.276.272	28,9
Total	9.542.697	5.507.919	3.233.411	18.284.027	100,0

2. Superficies forestières

En 1957, la superficie forestière italienne couvrait 5.780.691 ha. En 10 ans, elle est passée à 6.099.326 ha (1966) : elle a par conséquent augmenté de 318.635 ha, soit 5,51 %. Le rythme de croissance au cours de la période considérée a été de 32.000 ha par an environ,

(1) Notiziario ISTAT, Primi risultati dell'indagine sulla struttura delle aziende agricole - Décembre 1967, feuillet 18, nr. 5, Avril 1969.

soit 0,5 % de la superficie forestière initiale. Cette augmentation (tableau 2) a été constatée dans toutes les régions italiennes à l'exception de l'Emilie-Romagne et de la Sardaigne où la superficie forestière a diminué.

Dans le nord, l'augmentation totale a été de 6,87 % entre 1957 et 1966. La superficie forestière a en effet augmenté de plus de 10 % en Piémont, en Lombardie, en Frioul-Vénétie-Julienne; de 8-9 % environ en Vénétie et dans le Val d'Aoste; de 3 et de 0,6 % respectivement en Ligurie et dans le Trentin Haut-Adige.

En revanche, l'augmentation totale a été moindre (+ 4,94 %) dans les régions du Centre. L'augmentation la plus importante a été constatée en Ombrie (17,84 %). En Toscane et dans les Marches, la superficie forestière a augmenté de 4,74 et 4,39 %; dans le Latium, elle a augmenté de 3,23 % alors qu'elle a diminué de 0,41 % en Emilie-Romagne.

Dans le Midi, où, en 1966, avait été constatée une superficie forestière de 2,27 % supérieure à celle de 1957, on a observé une progression encore moindre par rapport aux autres circonscriptions géographiques. Les régions méridionales dans lesquelles cette superficie a le plus augmenté sont la Calabre (+ 3,8 %) et les Pouilles (+ 3,96 %); dans les Abruzzes et la Molise, elle a augmenté de 1,9 %, dans le Basilicate de 1,54 % et en Campanie de 0,61 % seulement.

Enfin, l'augmentation subie par la superficie forestière en Sicile est notable (+ 41,24 %); à l'inverse, en Sardaigne, la superficie a diminué de 2,02 %. L'augmentation totale constatée dans les îles est de 9,53 %.

Dès lors, si l'on tient compte des résultats tirés de l'étude particulière réalisée par l'ISTAT pour rendre comparables les données de 1961 avec celles de l'enquête sur la structure des exploitations agricoles italiennes, on arrive à la conclusion qu'en 1967 la superficie forestière dépassait 6 millions d'ha en Italie. En effet, si on admet qu'entre 1966 et 1967, la superficie forestière a augmenté au même rythme moyen que les années précédentes (31.864 ha), il s'ensuit qu'en 1967 elle a atteint 6.131.190 ha.

Tableau 2 - Fluctuations en 1966 (1957 = 100) dans l'utilisation des terres ventilées par circonscriptions administratives et grandes circonscriptions territoriales

Circonscriptions administratives et territoriales	1957 = 100			
	cultures 1966	forêts 1966	friches productives 1966	autres utilisations 1966
Piémont	- 4,56	+ 10,99	+ 8,23	+ 0,73
Val d'Aoste	-	+ 8,81	- 13,01	- 0,38
Ligurie	- 8,04	+ 3,17	- 9,36	+ 34,24
Lombardie	- 6,50	+ 10,52	+ 0,87	+ 15,04
Trentin Haut-Adige	- 0,87	+ 0,63	- 23,26	+ 5,38
Vénétie	- 3,92	+ 7,98	+ 30,80	+ 5,34
Frioul Vénétie Julienne	- 0,84	+ 10,29	- 23,37	- 3,18
Nord	- 4,33	+ 6,87	+ 2,26	+ 6,36
Emilie Romagne	- 0,60	- 0,41	- 4,26	+ 6,91
Marches	- 0,58	+ 4,39	- 4,74	- 1,04
Toscane	- 4,15	+ 4,74	- 18,35	+ 23,57
Ombrie	- 6,99	+ 17,84	- 37,54	+ 18,53
Latium	- 2,74	+ 3,23	- 27,89	+ 42,29
Centre	- 2,59	+ 4,94	- 16,54	+ 17,29
Campanie	- 2,05	+ 0,61	- 1,68	+ 26,90
Abruzzes et Molise	- 1,28	+ 1,92	- 2,75	+ 19,64
Pouilles	- 1,50	+ 3,16	+ 0,30	+ 32,16
Basilicate	- 1,26	+ 1,54	- 1,61	+ 15,57
Calabre	- 3,12	+ 3,80	- 5,56	+ 35,14
Midi	- 1,81	+ 2,27	- 3,01	+ 26,49
Sicile	- 2,40	+ 41,24	- 28,25	+ 18,25
Sardaigne	- 0,57	- 2,02	+ 3,01	+ 12,23
Iles	- 1,58	+ 9,53	- 5,46	+ 15,69
Total	- 2,66	+ 5,51	- 3,84	+ 12,17

Source : Notre étude est tirée de l'ISTAT, Annuario statistico italiano.

En outre, il convient de rappeler que la différence entre la superficie des exploitations recensées en 1967 et la surface agricole des exploitations à la même date (2.064.771 ha), est constituée par des surfaces boisées de sorte que si l'on ajoute cette différence (2.064.771 ha) aux 6.131.190 ha, on obtient une superficie forestière totale de 8.195.961 ha en 1967.

Un programme de reboisement a été mis en oeuvre à la suite des récentes inondations qui ont frappé plusieurs régions d'Italie. A seule fin de protéger le sol, on estime qu'il est nécessaire de reboiser d'urgence au moins 3 millions d'ha. Il ne fait pas de doute que cette action soulève des problèmes financiers et d'organisation importants sur lesquels portent actuellement les études et les discussions en vue de l'élaboration de dispositions légales appropriées. Il est évident que si le travail de reboisement devait s'effectuer au rythme de la période 1957-1966, il faudrait plus de 90 ans pour reboiser les 3 millions d'hectares nécessaires. Etant donné la gravité du problème, un système plus efficace d'encouragement et de réalisation du reboisement pourrait arriver toutefois à une moyenne de 50.000 ha par an, de sorte qu'en 10 ans (1970-1980), on pourrait obtenir une augmentation de la superficie forestière de 500.000 ha environ. Cela implique évidemment une réduction presque égale de la superficie agricole utilisée, étant donné que seule une partie des friches productives - celle qui est le plus adaptée au reboisement (100.000 ha) - pourra être utilisée pour les forêts. Aux fins des comparaisons qui suivront, il convient de noter que la superficie consacrée aux friches productives en 1966 (1.023.943 ha) dans l'hypothèse où elle aurait subi au cours de l'année suivante une réduction égale à la moyenne annuelle des dix années précédentes, atteindrait 1.019.864 ha en 1967.

3. Superficie consacrée à "d'autres utilisations"

Au cours de la période 1957-66, cette catégorie de superficie a augmenté de 278.734 ha, soit 12,02 %, étant donné qu'elle est passée de 2.318.422 ha à 2.597.156 ha. L'augmentation moyenne au cours de ces dix années a été de 27.873 ha par an soit 1,2 %

Quoi que cette superficie ne soit pas constituée uniquement d'ouvrages publics (routes, chemins de fer, aéroports, etc.), de villes de centres et de structures récréatives, on peut estimer que son augmentation est essentiellement due au développement de ces ouvrages et en particulier à l'expansion de la construction et des zones industrielles.

Dans tout le pays, le développement des grandes voies de communication routière a atteint des indices très élevés au cours de la période considérée. Des surfaces importantes ont été absorbées par la construction d'autoroutes et de routes à grande circulation ainsi que par l'élargissement de routes existantes, et par la construction de nouvelles routes de liaison à l'intérieur des diverses zones. De même, la modernisation et la construction d'aéroports ont contribué à augmenter les surfaces destinées à d'autres utilisations. L'agrandissement du réseau ferroviaire a aussi contribué à cette augmentation mais dans une faible mesure.

Néanmoins, il ne fait pas de doute que la majeure partie de la superficie a été retirée à l'agriculture par le développement de la construction et par l'achat de zones destinées à agrandir les zones industrielles et par de nouvelles zones d'industrialisation. On pense par exemple au rythme soutenu que le développement de la construction a enregistré en Italie, au point de doubler parfois les superficies occupées auparavant par les agglomérations. Il suffit de songer également aux conséquences du développement industriel dans le Nord et à la politique d'industrialisation du Midi, qui a entraîné la constitution de vastes zones d'industrialisation, situées à la périphérie des grandes villes et dans les centres de rencontre déterminés par les lignes de force du développement de ces territoires non-urbains.

Du reste, comme l'indique le tableau 2, dans presque toutes les régions la superficie destinée à d'autres utilisations a augmenté entre 1957 et 1966. Dans le Midi, elle est passée de 300.000 à 390.000 ha, soit une augmentation de 26,5 %. Les augmentations les plus importantes ont été notées en Calabre où cette superficie a augmenté de 35 %, dans les Pouilles (+ 32,16 %) et en Campanie (+ 26,90 %); la part des Abruzzes, de la Molise et de la Basilicate est moindre, les augmentations ayant été respectivement de 19,64 et de 15,57 %.

L'augmentation a aussi été sensible (+ 17,29 %) dans les régions du centre de l'Italie. Dans le seul Latium, les surfaces destinées à d'autres utilisations se sont étendues pendant les dix années considérées de plus de 81.000 ha (+ 42,29 %). En Toscane, l'augmentation a été de 23,6 % et de 18,5 % en Ombrie. Une augmentation moindre (+ 6,91 %) a été observée en Emilie-Romagne.

Dans les îles, la surface occupée par les autres utilisations a progressé de 15,69 %, à savoir 18,25 % en Sicile et 12,23 % en Sardaigne.

L'augmentation enregistrée dans les régions du Nord est, en pourcentage, inférieure à celle qui a été constatée dans les autres régions géographiques (+ 6,36 %), encore qu'en termes absolus elle ait atteint 83.548 ha. En Ligurie, la superficie destinée à d'autres utilisations a augmenté de 34,24 % et en Lombardie de 15,04 %; l'augmentation a été de 3 % aussi bien dans la Vénétie que dans le Trentin Haut-Adige.

Si l'on admet que l'augmentation moyenne par an a également été de 27.873 ha en 1966-67, on peut estimer qu'en 1967 la superficie destinée à d'autres utilisations atteindra 2.625.029 ha.

Toutefois, aux fins de la prévision, il convient de tenir compte du fait que le rythme moyen d'augmentation qui a été noté chaque année dans cette catégorie de superficie pendant la période 1957-66 ne se maintiendra pas durant la période 1970-80.

Le secteur qui, en réalité, pourra intervenir dans une nouvelle augmentation des surfaces destinées à d'autres utilisations est essentiellement celui de la construction. On peut prévoir un développement relativement important des équipements récréatifs, alors que le développement de la voirie ne pourra absorber des surfaces égales à celles des dernières années. Dans l'ensemble, on peut estimer que l'augmentation des surfaces destinées à d'autres utilisations portera sur une moyenne de 20.000 ha par an pendant la période 1970-80.

4. Perspectives d'utilisation du sol en 1980

Le territoire de l'Italie ne présente pas de zones qui, grâce au défrichement, à l'assèchement, etc., puissent être rendues utilisables pour l'agriculture. Les grandes bonifications sont achevées. D'autre part, les tendances actuelles ne vont absolument pas dans le sens d'une conversion de superficies forestières en terres agricoles. Elles indiquent au contraire que d'autres superficies agricoles et friches productives seront reboisées.

C'est pourquoi, si l'on fonde les prévisions sur la répartition des terres sur le territoire national en 1967 et si l'on considère comme valables les taux de variations ventilés en fonction des diverses utilisations pour la période 1957-1966, la situation en 1970 est celle qui est indiquée dans la colonne a) du tableau suivant. Si l'on intègre dans cette situation les fluctuations estimées pour la période 1970-1980, la répartition des surfaces du territoire national en 1980 correspondra à celle qui est présentée dans la colonne b) :

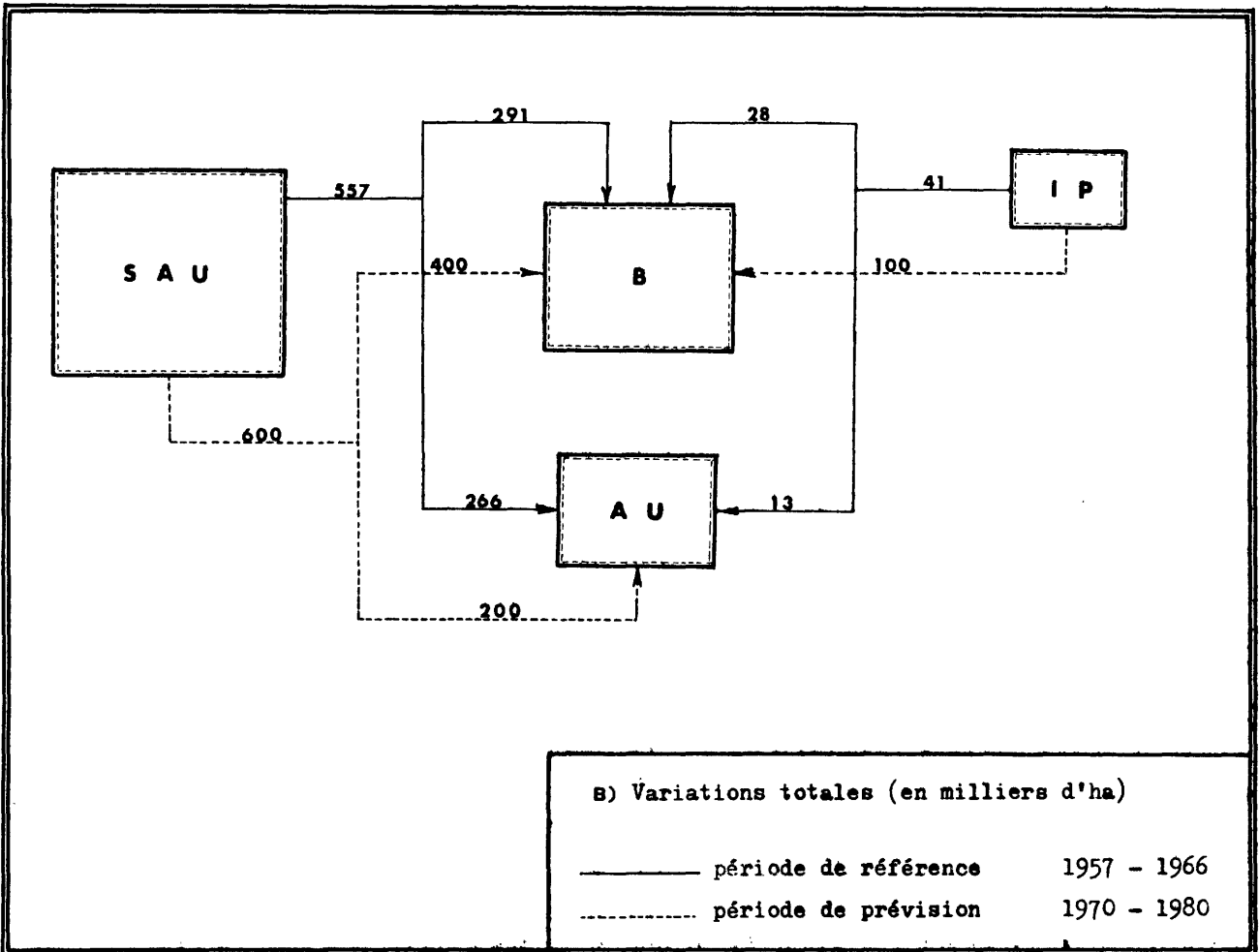
Utilisations	hectares				
	1967	Variations annuelles moyennes pendant la période 1967-70	Situation en 1970 (a)	Variations annuelles moyennes pendant la période 1970-80	Situation en 1980 (b)
Surface agricole	18.284.027	- 55.658	18.117.053	- 60.000	17.517.053
Forêts	8.195.961	+ 31.864	8.291.553	+ 50.000	8.791.553
Friches productives	1.019.864	- 4.079	1.007.627	- 10.000	907.627
Autres utilisations	2.625.029	+ 27.873	2.708.648	+ 20.000	2.908.648

Ce tableau fait par conséquent ressortir que la surface agricole utile subira une réduction moyenne de 60.000 ha par an entre 1970 et 1980. Les surfaces agricoles disponibles passeront pendant cette période de 18,1 à 17,5 millions d'hectares.

Modifications survenues dans l'utilisation du sol

A) Modifications en moyenne annuelle (ha)

	1957-1966	1970-1980
Surface agricole utile (SAU)	- 55.658	- 60.000
Friches productives (FP)	- 4.079	- 10.000
Superficies forestières (SF)	+ 31.864	+ 50.000
Autres utilisations (AU)	+ 27.873	+ 20.000



B. Description du marché foncier

La mobilité de la propriété foncière est due aux transferts à titre onéreux (achats-ventes) et aux transferts à titre gratuit (successions et donations). Les transferts dus aux expropriations, les ventes forcées et les procédures de liquidation immobilière encouragent également cette mobilité.

L'organisme qui enregistre, à certains points de vue seulement, l'ensemble de ces transferts, est le cadastre. A la fin de chaque année, le ministère des finances - organe dont dépend le cadastre - le publie dans le "Rapport des travaux effectués par l'administration du cadastre et par les services techniques des contributions". Toutefois ce rapport ne permet pas de distinguer l'apport de chaque type de transfert dans les "mouvements" de la propriété. Les données reprises dans les tableaux 3 et 4 indiquent cependant l'importance globale des transactions foncières constatées en Italie pendant la période 1955-67. Elles permettent, en outre, de se faire une idée des effets que l'activité a eu sur la répartition de la propriété et sur certains phénomènes de pathologie foncière.

1. La mobilité des terres constatée en se fondant sur l'importance et sur l'évolution des exploitations inscrites au cadastre

Le tableau 3 indique l'importance numérique des exploitations de propriétaires inscrites au cadastre au cours des diverses années de la période envisagée.

Il y a lieu de préciser que si l'on entend par propriété l'ensemble des terres appartenant à une personne physique ou morale ou à un même groupe de personnes physiques ou morales, il s'ensuit qu'il y a entre propriété et exploitation inscrite au cadastre une différence qu'il faut faire ressortir pour comprendre les données présentées. L'exploitation inscrite au cadastre correspond en effet à la propriété qu'une personne physique ou morale possède dans une commune. Cependant la personne qui a des terres dans des communes différentes du territoire ou de la nation, est titulaire d'autant d'exploitations - et de ce fait d'autant de propriétés - qu'il y a de communes dont relèvent les terres.

Tableau 3 - Importance et évolution des exploitations inscrites au cadastre
(ou des propriétés auxquelles appartiennent les terres agricoles)

Années	exploitations inscrites au cadastre		variation du nombre des exploitations	
	nombre (milliers)	importance moyenne (ha)	augmentation par rapport à l'année précédente (n)	augmentation par rapport à 1955-56 = 100 (%)
1955-56	12.902	2,20	28.384	100
1956-57	13.052	2,15	28.062	101
1957-58	13.442	2,12	28.497	104
1958-59	13.698	2,00	27.396	106
1959-60	14.092	1,97	27.761	109
1960-61	14.516	1,91	27.725	112
1961-62	14.828	1,88	27.877	115
1962-63	14.957	1,86	27.820	116
1963-64	15.128	1,82	27.533	117
1965 (1)	15.456	1,80	27.821	120
1966	16.232	1,80	29.218	126
1967	16.367	1,72	28.151	127

(1) On a fait coïncider l'exercice financier qui se terminait le 30 juin 1964 avec l'année civile.

En outre, étant donné que le cadastre distingue les terres en fonction des titres juridiques de propriété, il s'ensuit que si, à l'intérieur d'une même commune, une même personne est l'unique propriétaire de certaines terres et copropriétaire (avec d'autres ayants-droit) d'autres terres, cette personne est titulaire de deux exploitations inscrites au cadastre. En conséquence, il va de soi que le nombre des exploitations inscrites au cadastre est supérieur au nombre des propriétés considérées comme un ensemble de terres appartenant à un même personne ou à un même groupe de personnes, quel que soit l'endroit où se trouvent ces terres (à condition que ce soit sur le territoire national) et quelle que soit la forme de la possession (à condition qu'il y ait propriété).

Cette précision n'entame pas la validité des données fournies par le tableau 3 dans la mesure où l'on veut en tirer des indications générales sur la mobilité des terres et un ordre de grandeur de l'influence qu'exerce le dynamisme des transferts sur la répartition de la terre.

En ce sens, il est aisé d'observer que dans l'ensemble, les transferts de propriétés ont fait augmenter le nombre des exploitations inscrites au cadastre entre 1955-56 et 1967, de 3,5 millions environ, puisqu'elles sont passées de 12,9 millions à 16,4 millions. L'augmentation a dépassé un quart au cours de cette période (+ 27 %), ce qui a entraîné une diminution de 22 % de la surface moyenne des propriétés qui est en effet descendue de 2,20 ha à 1,72 ha.

L'augmentation nette du nombre des exploitations inscrites au cadastre a été dans l'ensemble constante au cours de la période. Elle a atteint 28-29.000 exploitations par an, avec un léger fléchissement entre 1958 et 1965.

Pour porter un jugement sur le volume des transferts de propriétés, il convient toutefois de rappeler que les transferts peuvent provoquer :

- a) la suppression d'exploitations, dans le cas où le transfert de propriété intéresse tous les biens inscrits dans les exploitations qui cèdent la terre;
- b) la simple réduction de la superficie de terres possédées par l'exploitation;

- c) la formation de nouvelles exploitations, si celui qui reçoit la terre n'est pas déjà propriétaire d'une exploitation;
- d) l'agrandissement d'exploitations déjà inscrites au cadastre si la personne qui reçoit la terre était propriétaire d'une autre exploitation.

Dès lors, il est clair que l'augmentation annuelle du nombre des exploitations n'exprime pas l'ensemble des transferts survenus au cours d'une année mais la différence entre les transferts qui ont impliqué la création de nouvelles exploitations et les transferts qui ont impliqué la suppression d'exploitations existantes. D'autre part, l'augmentation annuelle ne fait pas ressortir les transferts qui n'ont pas provoqué de suppression d'exploitations existantes ou la formation de nouvelles exploitations.

De ce fait, les données du tableau 3 permettent de mesurer avec plus de précision les effets de l'activité foncière sur le régime foncier, c'est-à-dire de mesurer l'accentuation de la division de la propriété. La régression de la grandeur moyenne des exploitations inscrites au cadastre confirme ce jugement. Le phénomène est évidemment étroitement lié au problème de la structure agricole et aux mesures qui pourraient être prises dans le domaine du marché foncier pour éviter la détérioration des structures actuelles.

En présentant le nombre des "mutations" que le cadastre a effectuées à la suite des actes de transferts qui lui sont parvenus - le tableau 4 fait en revanche apparaître l'importance globale et précise des transferts "enregistrés" par le cadastre au cours de chacune des années de la période considérée.

La mutation est en effet l'opération administrative par laquelle sont inscrites dans les matrices cadastrales les modifications provoquées par les transferts. Par cette opération, les terres vendues ou achetées, données, transférées par héritage, par expropriation ou pour toute autre cause sont retirées à l'exploitation qui les détient et sont imputées à l'exploitation, nouvelle ou existante, qui les acquiert. Le nombre annuel de mutations cadastrales constitue par conséquent un indice assez valable de la mobilité de la propriété foncière. On peut en tirer deux constatations utiles pour décrire le marché foncier.

Tableau 4 - Mutations cadastrales (ou transferts à quelque titre que ce soit, enregistrés par le cadastre) au cours de la période 1956-67.

Années	Mutations cadastrales		
	Nombre	1955-56 = 100 (%)	En pourcentage des exploitations existantes
1955-56	712.175	100	5,5
1956-57	728.477	102	5,6
1957-58	684.490	96	5,1
1958-59	747.332	105	5,4
1959-60	807.997	113	5,7
1960-61	744.513	105	5,1
1961-62	767.936	108	5,2
1962-63	777.727	109	5,2
1963-64	843.644	118	5,6
1965	771.809	108	5,0
1966	796.009	112	4,9
1967	799.695	112	4,9

La première est une confirmation de la physionomie à peu près constante de l'activité foncière étant donné que l'on n'observe pas de variations sensibles du nombre annuel de mutations et du rapport entre le nombre de mutations enregistrées pendant l'année et le nombre d'exploitations existantes inscrites au cadastre pendant cette même année. On peut donc en tirer la conclusion que la fréquence de la mobilité foncière en Italie n'a pas subi d'accentuations ou de fléchissements significatifs au cours de la période 1955 - 1956/1967; elle a au contraire manifesté une régularité suffisante au cours des années.

La seconde constatation est que cette fréquence se traduit par un nombre de 700-800.000 mutations par an correspondant à un nombre équivalent de transferts. Cela signifie que la mobilité foncière en Italie touche annuellement 1/20 environ du nombre des exploitations propriétaires inscrites au cadastre. En fait, la proportion entre le nombre des mutations effectuées au cours de l'année et le nombre des exploitations inscrites au cadastre au cours de la même année a varié de 4,9 à 5,7 % au cours des douze années considérées.

En l'absence de données sur la superficie transférée, on peut dire que - dans la mesure où l'activité foncière est due principalement à des mouvements de petites parcelles - la mobilité des terres est certainement inférieure à la fréquence enregistrée au moyen des transferts soumis à mutation. Ce phénomène apparaîtra plus clairement par la suite.

2. Transferts à titre onéreux

On peut obtenir un tableau suffisamment complet des caractéristiques du marché foncier en coordonnant et en complétant par des données et des informations tirées d'autres sources les résultats des enquêtes spéciales. Dans cette partie, l'étude est centrée sur les transferts à titre onéreux qui en réalité sont ceux qui constituent et déterminent effectivement le marché foncier.

A titre introductif, on peut noter que selon les conditions locales, ces transferts peuvent intéresser des exploitations entières (y compris parfois les bâtiments ruraux) ou des petites ou grandes parcelles de terres. Dans le premier cas, les ventes peuvent comprendre les stocks (capital de gestion) qui sont en général vendus, en même temps que le fonds dans les zones à habitat agricole dispersé (exploitations orientées vers l'élevage) comme la vallée du Pô et les régions de métairie.

Si les bâtiments ruraux se trouvent dans les centres habités et sont constitués principalement par l'habitation de l'exploitant, les ventes portent en revanche uniquement sur les terres. Dans ces zones (réparties un peu partout en Italie mais surtout dans le Midi) on assiste souvent au morcellement de la propriété vendue à plusieurs acquéreurs.

Pour décrire les phénomènes, les renseignements qu'il a été nécessaire de prendre en considération et de relever - ceux qui caractérisent essentiellement le marché foncier - concernent le nombre des ventes et les superficies vendues, la spéculation sur les terres soumises à la vente, la classification des ventes en fonction de la catégorie à laquelle appartiennent les personnes intéressées, la part des lois relatives à la formation de la propriété paysanne dans l'activité foncière, l'âge des vendeurs et des acheteurs. D'autres aspects ont été traités de façon plus analytique, mais en se référant aux situations étudiées, dans la partie consacrée aux enquêtes spéciales.

2.1 - Déroulement des achats-ventes

Mais, avant de passer à l'examen des aspects énumérés, précisément parce qu'ils sont directement liés au mécanisme du marché foncier, il importe de définir les différentes phases que traversent les ventes.

Il y a lieu de rappeler qu'en l'absence de registre foncier en Italie, le déroulement des transferts à titre onéreux est assez lent et compliqué. Il exige en premier lieu d'apporter la preuve des droits complets de propriété sur le bien mis en vente. Cette preuve est apportée en quatre stades.

- a) Le vendeur et l'acheteur, après avoir défini le bien à échanger, s'accordent sur le prix et sur les modalités de la transaction. Ils passent donc un acte sous seing privé (le compromis de vente) dans lequel ils précisent le prix, la promesse de vente (rendue efficace par le versement d'une somme à titre d'arrhes), la sanction pour la résiliation éventuelle du compromis, la date limite pour la signature du contrat de vente, la date et les modalités de la prise de possession de l'acheteur.

Parfois, le compromis de vente comprend une clause par laquelle l'acheteur se réserve d'indiquer la personne qui signera le contrat. Cette clause peut donner lieu à des phénomènes de spéculation dans la mesure où elle permet à l'acheteur de revendre le fonds à une autre personne même pendant la période de validité du compromis, en gagnant la différence entre le prix convenu avec le vendeur et le prix convenu avec le nouvel acquéreur.

- b) Le transfert du fonds vendu est officiellement sanctionné par la signature du contrat. Pour confirmer le titre de propriété, le vendeur présente un certificat attestant le bien fondé de son droit de propriété (certificat d'origine) indiquant les mutations subies par le fonds pendant vingt ans. Habituellement le contrat n'indique pas un prix réel, mais généralement un prix inférieur au prix réel, de sorte que le prix de vente effectif demeure inconnu. En outre, si l'on considère que le prix est convenu au moment de la signature du compromis de vente, il va de soi que la date de l'acte définitif de vente est différente de la date effective.
- c) Après sa signature, le contrat est transmis au bureau de l'enregistrement qui applique la taxe de transfert calculée pour les fonds ruraux non sur le prix indiqué dans le contrat, mais en fonction d'une valeur déterminée automatiquement en appliquant au revenu domanial du fonds certains coefficients. Dans le cas où l'acheteur est un cultivateur direct, il peut, aux termes des lois en vigueur, demander et obtenir des avantages fiscaux. L'enregistrement du contrat s'effectue alors sur la base d'une taxe fixe. Le régime spécial devrait supprimer l'entrave que constitue l'indication dans le contrat d'un prix inexact, ce qui ne se produit pas puisque dans ces actes aussi les prix indiqués sont inférieurs aux prix effectifs. Si le fonds vendu est destiné à la construction, pour appliquer la taxe de transfert, le bureau de l'enregistrement calcule la valeur du fonds en procédant à une estimation spéciale.

d) Pour les opérations administratives concernant le transfert de propriété et du fait que les impôts fonciers sont à la charge du nouveau propriétaire, le contrat est transmis à l'office technique des contributions - Cadastre des terres - qui assure les opérations de mutation. Les réglementations en cours tendent à accélérer le déroulement de ces opérations dont l'exécution exigeait jusqu'à présent de six mois à un an.

2.2 - Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent

Comme on l'a vu, le volume total des transferts-mutations du cadastre en un an oscillent de 700 à 800.000. Il ressort d'un sondage que les seuls transferts à titre onéreux de terres agricoles correspondent aux 2/3 de ce chiffre. Il s'ensuit que le nombre de transferts à titre onéreux s'élève en moyenne à 500.000 par an environ.

Dans une conférence - "Terra e Agricoltura" - prononcée le 13 février 1970 à l'Academia Economico-Agraria dei Georgofili; le Prof. A. Antonietti a souligné que "le marché foncier concerne une réalité hétérogène qui évolue vers une structure subissant une transformation radicale par rapport au passé et qui entraîne des changements sensibles dans les rapports de valeur de la terre selon les divers milieux. Cette réalité - ajoute le conférencier - représente annuellement 1,5 % environ de la superficie du territoire". Cela signifie que 450.000 ha du territoire national sont annuellement touchés par les ventes. Si, toutefois, on retranche de cette superficie les terres invendues qui ne sont pas utilisées pour l'agriculture (superficies forestières, terrains à bâtir, terrains destinés à l'établissement d'industries, terrains destinés à des installations sportives, à des équipements récréatifs, etc.), la partie constituée uniquement par les terres agricoles couvre une superficie de 250-300.000 ha. En conséquence, les terres destinées à l'agriculture vendues chaque année en Italie, couvrent en moyenne 1,4 - 1,6 % de la superficie agricole recensée en 1967 (18.284.027 ha).

Ces données sont confirmées par les résultats des enquêtes spéciales réunies en annexe, récapitulées dans le tableau 5 sous la forme de résultats moyens annuels par commune et/ou par territoire d'enquête.

Il convient de préciser que dans l'ensemble les territoires faisant l'objet de l'enquête représentent une superficie totale de 419.124 ha et une surface agricole de 329.339 ha, soit 1,4 ‰ et 1,8 ‰ de la surface du territoire et de la surface agricole du pays. Dans la commune de Trani, les relevés ont porté sur 10 ans (1954-63), enregistrant dans l'ensemble 1.285 ventes pour un total supérieur à 800 ha. Dans les communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta les recensements ont porté sur 5 ans (1960-64), ils ont enregistré 1.419 transferts à titre onéreux qui ont représenté 683 ha environ de terres agricoles. Dans la commune de Marcianise les recensements ont également été effectués pendant cinq ans (1961-65) : le nombre total de ventes a été de 952 et la superficie transférée a dépassé les 200 ha. Dans la province de Forli et de Caserta, les relevés n'ont été effectués que pendant un an (1966) : dans le premier cas, on a enregistré 1.420 ventes au total pour une superficie de 6.784 ha; dans le second cas (en se limitant aux 40 communes dans lesquelles a été effectué le relevé, sur les 100 communes qui composent la province de Caserta) on a relevé 1.038 ventes pour une surface vendue de 620 ha.

En vue de les rendre comparables et pour les traduire en indications moyennes pouvant être coordonnées dans le contexte de l'analyse, ces données ont été ramenées, comme on l'a dit, à des moyennes annuelles ventilées par commune et par territoire; elles sont présentées sous cette forme dans le tableau 5 précité.

Tableau 5 - Activité du marché foncier : moyennes annuelles (par commune, territoire et en fonction de l'altitude) d'après les enquêtes spéciales

Territoire de référence	ventes			Superficie moyenne transférée par chaque acte (ha)	Nombre de ventes par ha de surface
	n	superficie			
		ha	% de la surface agricole		
<u>A. Trani (1954-63)</u>					
Trani	128	80	0,9	0,62	1,6
<u>B. Lanciano-Fossacesia-Paglieta (1960-64)</u>					
Lanciano	193	78	1,2	0,41	2,5
Fossacesia	42	24	0,8	0,57	1,7
Paglieta	49	35	1,1	0,72	1,4
Territoire	284	136	1,1	0,55	2,1
<u>C. Marcianise (1961-65)</u>					
Marcianise	190	40	1,3	0,21	4,7
<u>D. Province de Forli (1966)</u>					
par commune de montagne	19	159	2,5	8,40	0,12
par commune de colline	21	134	3,7	6,40	0,16
par commune de plaine	42	124	2,4	3,00	0,34
par commune de la prov.	28	133	3,0	4,80	0,21
Total province	1.420	6.784	3,0	4,80	0,21
<u>E. Province de Caserta (1966)</u>					
par commune de montagne	36	14	0,8	0,39	2,6
par commune de colline	27	15	0,5	0,56	1,8
par commune de plaine	24	16	1,0	0,67	1,5
par commune de la prov.	26	15	0,7	0,60	1,7
Total province	1.038	620	0,7	0,60	1,7

Les données de la province de Caserta ne concernent que 40 des 100 communes qui composent la province.

Pour toute autre précision voir en annexe : enquêtes spéciales.

Si l'on extrait de ce tableau les indices relatifs au pourcentage de la superficie vendue par rapport à la surface agricole et relatifs au rapport entre le nombre des ventes et la superficie vendue, on obtient :

Territoire de référence	Superficie vendue en % de la surface agricole(%)	Nombre de ventes par ha de surface vendue (n)
Commune de Trani	0,9	1,6
Communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta	1,1	2,1
Commune de Marcianise	1,3	4,7
Province de Forli	3,0	0,21
40 communes de la province de Caserta	0,7	1,7
Valeurs moyennes	1,4	2,06

La surface des terres à usage agricole soumises à un transfert à titre onéreux est par conséquent égale en moyenne, chaque année, à 1,4 % de la surface agricole des territoires ayant fait l'objet de l'enquête. Cette donnée correspond à la donnée minimale déduite de l'estimation effectuée sur les indications du professeur Antonietti, et complétée par les résultats du sondage spécial. De ce fait, on peut estimer que les terres agricoles vendues chaque année représentent en Italie une superficie de 250.000 ha environ.

D'autre part, les enquêtes spéciales indiquent que le nombre de ventes par ha de terres vendues est égal à 2,06. Dans les limites de validité que l'on peut accorder à la généralisation de cette donnée, on arrive à la conclusion que, si 250.000 ha ont été vendus au cours de l'année, les actes de vente au moyen desquels s'est effectué le transfert de cette superficie sont au nombre de 515.000 environ. Ce chiffre correspond également au chiffre calculé sur la base des 2/3 du nombre total de transferts par mutations enregistrés par le cadastre en une année.

Par conséquent, dans l'ensemble, on peut estimer que la fréquence du marché foncier en Italie correspond à un nombre moyen de 500.000 ventes par an, qui engendrent une extension moyenne des terres agricoles de l'ordre de 250.000 ha. Il s'ensuit que la superficie moyenne transférée par chaque acte est de 0,50 ha environ.

2.2.1 - Analyses internes des différentes situations qui se présentent dans le pays

En Italie, le marché foncier intéresse une réalité extrêmement hétérogène, à l'intérieur de laquelle les données moyennes calculées pour l'ensemble du pays subissent des différences parfois profondes. Le tableau 5 fait apparaître en particulier deux situations qui correspondent à la structure de la propriété et de l'agriculture des territoires de référence.

Dans la province de Forli, la superficie transférée en moyenne par chaque acte de vente est de 4,80 hectares : la moyenne maximum est atteinte dans la zone de montagne (8,40 ha) ; elle passe à 6,40 ha dans les zones de colline; elle descend à 3 ha en plaine. En réalité, ces dimensions sont notables et impliquent un marché foncier concernant non seulement des ventes de parcelles de terres, mais surtout le transfert d'exploitations ou du moins le transfert de superficies qui dépassent fréquemment 10 ha. Le phénomène est plus accentué en montagne, en raison de la nature moins fertile des terres et des systèmes de culture extensifs. Il est moins important en plaine en raison de la plus grande fertilité des terres et en raison du type d'agriculture caractérisé par des systèmes de culture intensifs.

Le nombre moyen de transferts pour chacune des communes de cette zone d'altitude comparé à la superficie touchée par ces transferts, montre que le dynamisme foncier a intéressé des superficies de moindre importance en plaine.

En effet, ce nombre est plus élevé (42) que celui de la zone de colline (21) et que celui de la zone de montagne (19), alors que la superficie moyenne transférée décroît lorsqu'on passe des communes de montagne (159 ha) à celles des collines (134 ha) pour aboutir aux communes de plaine (124 ha).

En revanche, les données relatives aux autres territoires d'enquêtes font ressortir la situation typique des zones où sont fréquentes les ventes de petites et très petites parcelles. Il s'agit des zones où l'agriculture seule est en partie organisée en exploitations autonomes, celles-ci constituant une minorité par rapport au nombre total d'exploitations situées dans ces zones. La demande de terres émane généralement de personnes qui détiennent de très faibles économies de sorte qu'elle est assez atomistique et qu'elle influe sur l'offre. Dans le cas de liquidations d'exploitations et de vastes superficies, les ventes sont rarement effectuées au bénéfice d'un acheteur ou d'un groupe d'acheteurs qui utiliseront les terres sans les morceller; généralement, elles sont réparties entre plusieurs acquéreurs.

On s'explique ainsi le rapport entre la faible fréquence et l'intensité encore plus faible du marché foncier dans la province de Caserta où, chaque acte de vente porte sur un transfert d'une superficie moyenne de 0,60 ha; d'ailleurs, contrairement à ce qui a été constaté pour la province de Forli, cette superficie moyenne est supérieure dans les communes de plaine (0,67 ha) et décroît lorsque l'on passe à la zone de colline (0,56 ha) pour aboutir à la zone de montagne (0,39 ha).

Dans les zones où s'établissent de nouvelles industries, comme c'est le cas de Marcianise, le marché foncier accuse une fréquence plus élevée bien qu'elle soit provoquée par des ventes de petites parcelles.

Les transferts enregistrés au cours de chacune des années d'enquête atteignent largement le chiffre de 190. Toutefois, ces transferts n'ont intéressé qu'une superficie totale de 40 ha : soit à peine 0,21 ha pour chaque acte. Le marché foncier de la commune de Trani qui, sous de nombreux rapports est semblable à celui de la commune de Marcianise, présente des caractéristiques analogues. Dans la commune de Trani, le nombre moyen de 128 ventes par an porte sur une superficie moyenne de 80 ha par an, soit 0,62 ha pour chaque vente. Dans les deux cas, on se trouve de toute façon en présence de communes dont les territoires et les économies avaient auparavant une vocation exclusivement agricole, mais qui ont subi une profonde évolution.

Le territoire de Lanciano, Fossacesia et Paglieta donne un exemple des effets que les transformations apportées par l'irrigation ont eu sur le marché foncier. Les données du tableau 5 font ressortir la plus grande fréquence des mutations foncières dans la commune de Lanciano (193 ventes pour 78 hectares de terres par an) par rapport à celles des deux autres communes (42-49 transferts pour tout juste 24-35 hectares par an). La fréquence et l'intensité plus grande des opérations foncières dans la commune de Lanciano s'explique par le développement dont a bénéficié cette commune, par rapport à Fossacesia et Paglieta qui demeurent encore des collectivités essentiellement agricoles.

L'aspect le plus intéressant apparaît toutefois dans le fait que si les ventes réalisées au cours des 5 années 1960-64 se situent en majeure partie à l'extérieur du périmètre de bonification (constitué par une partie des territoires des trois communes), à l'intérieur du périmètre elles ont concerné une plus grande superficie. La transformation foncière et l'irrigation ont donc eu pour effet de sélectionner la demande c'est-à-dire de faire converger vers les meilleures terres une demande touchant de plus grandes surfaces.

2.3 - Rapports entre la spéculation pratiquée sur les terres et les surfaces disponibles dans ces spéculations

Les enquêtes spéciales confirment les tendances du marché foncier en ce qui concerne la répartition de la surface agricole en fonction de la qualité des cultures. Après avoir réparti les surfaces vendues en fonction de la spéculation (emblavures, vignes, oliveraies, etc.), on a constaté que les spéculations les plus représentées dans les territoires ont été le plus fortement touchées par les ventes.

Le comportement n'a pas eu cette uniformité en ce qui concerne la vigne dans les zones où subsistent des emblavures disponibles propres à la culture de la vigne. Dans la commune de Trani par exemple, la surface agricole est constituée par 3 % d'emblavures, 16 % de vignes, 13 % d'amandaies et 65 % d'oliveraies; les 3 % restants sont des pâtures et des jardins maraîchers. Au cours des 5 années d'enquête, les 800 ha de terres vendues ont été constitués jusqu'à concurrence de 34 % par des oliveraies et jusqu'à concurrence de 33 % par des amandaies; par des vignobles et des emblavures respectivement jusqu'à concurrence de 19 et 13 %. Par conséquent, il n'y a pas de correspondance parfaite entre les deux séries de valeurs : le rapport entre les superficies de vignobles transférées et les superficies plantées de vignobles disponibles est le plus bas alors que le plus élevé est le rapport entre les superficies d'emblavures vendues et les surfaces plantées d'emblavures qui se trouvent dans la commune. L'explication se trouve dans la propension marquée des agriculteurs à ne pas acheter directement des vignobles, mais à acheter des terres plantées d'emblavures qui sont transformées en vignobles. Ce phénomène ne se produit pas uniquement en raison d'un choix qui se fonderait sur la différence de prix entre les deux spéculations, mais aussi en raison des conséquences que le passage d'une culture ligneuse d'un cultivateur à l'autre peut avoir sur la production et sur les rendements de cette culture.

Il importe également de noter que les enquêtes spéciales font ressortir un phénomène qui peut être généralisé et qui se manifeste dans la tendance à acheter dans une plus large mesure des terres qui peuvent être utilisées pour des systèmes de production en expansion dans les divers territoires. Dans le territoire des

trois communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta, plus de 49 % de la superficie transférée pendant la période 1960-1964 étaient constitués d'emblavures simples et irriguées sur lesquelles s'étendent précisément des systèmes de culture intensive qui sont beaucoup plus rémunérateurs que les systèmes de culture traditionnelle. 34,2 % de la superficie vendue pendant la même période provient des emblavures plantées d'arbres. Après l'abattage des plants, ces terrains sont transformés en emblavures simples qui reçoivent les systèmes de cultures vers lesquels s'oriente l'agriculture du territoire.

En résumé, et en se fondant sur les renseignements recueillis dans d'autres territoires, on peut dire que les cultivateurs ont une propension manifeste à acheter des terres qui permettent de pratiquer des cultures présentant une certaine valeur actuellement et pour l'avenir. Il existe également une réelle correspondance, dans le comportement moyen, entre la répartition en fonction de la spéculation pratiquée sur les terres vendues et la répartition de la surface agricole disponible en fonction de l'utilisation culturelle. Cette règle souffre, comme on l'a vu, quelques exceptions justifiées par des raisons de convenance économique et par des raisons techniques qui ont des conséquences sensibles sur les facteurs économiques déterminant le comportement des opérateurs.

2.4 - Les catégories socio-économiques qui achètent et vendent la terre

Quelles sont les catégories d'opérateurs qui font vivre le marché foncier? A cette question qui constitue l'un des aspects les plus importants pour établir la provenance et la destination des surfaces vendues, nous avons répondu en faisant la distinction entre, d'une part, les cultivateurs directs et, d'autre part, l'ensemble des autres catégories qui, dans les études spéciales, sont dans certains cas analysées plus en détail. Le fait particulier qui ressort de l'examen de cet aspect concerne les changements de possession de la terre dans la catégorie des cultivateurs directs.

Le tableau 6 exprime en pourcentage la participation des cultivateurs directs et des "autres" catégories aux achats et aux ventes. Ce tableau fait apparaître que les cultivateurs directs dans la commune de Marcianise, n'ont acheté que 17 % des 200 ha vendus au cours des cinq années d'enquête. Dans tous les autres territoires, ils ont participé aux achats à raison de près de 50 % des surfaces transférées. Ce rapport atteint 71 % dans la zone de montagne de la province de Caserta et 83 % dans le territoire des communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta. En réalité, ces pourcentages expriment la prédominance presque absolue de la part prise aux achats par la catégorie étudiée. En fait, s'il est vrai que les pourcentages restants (terres achetées par les autres catégories) sont égaux à 83 % dans la commune de Marcianise, à 53 et à 64 % dans la montagne et dans les communes de Forli, à 54 % dans les collines de la province de Caserta, il est également vrai que ces pourcentages correspondent aux achats effectués par toutes les autres catégories, qui sont nombreuses, comme on peut le constater au vu de l'analyse approfondie effectuée pour les provinces de Forli et de Caserta.

La participation des cultivateurs directs aux ventes est moindre que celle des autres catégories. Ce n'est que dans les communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta que les cultivateurs directs ont cédé au cours de la période 1961-65, 70 % des 683 ha vendus (mais, comme on l'a vu, ils en ont acheté 83 %). Pour les autres territoires, leur participation aux ventes a été égale à 42 % et à 30 % des superficies transférées (respectivement dans la commune de Trani et dans la zone de montagne de Forli). Le pourcentage diminue sensiblement dans les autres zones et territoires; il se réduit à 0 à Marcianise et dans la zone de montagne de Caserta. Par conséquent, il est clair que la majeure partie de la terre ayant fait l'objet de transferts à titre onéreux a été vendue par les "autres" catégories.

Tableau 6 - Participation des cultivateurs directs et des "autres catégories" aux achats et aux ventes de terres : pourcentage par rapport au total de la superficie vendue pendant les périodes de référence et différence nette entre les achats et les ventes

Territoire de référence	Superficie <u>achetée</u> (en % de l'achat-vente)		Superficie <u>vendue</u> (en % de l'achat-vente)		Différence nette des pourcentages entre les achats et les ventes	
	Part des cultivateurs directs	Part d'autres catégories	Part des cultivateurs directs	Part d'autres catégories	Au bénéfice des cultivateurs directs	A la charge des autres catégories
Trani (pour la période 1954-63)	51	49	42	58	+ 9	- 9
Lanciano, Fossacesia et Paglieta (pour la période 1961-65)	83	17	70	30	+ 13	- 13
Marcianise (pour la période 1960-64)	17	83	-	100	- 17	- 17
Province de Forli (en 1966)						
- montagne	47	53	30	70	+ 17	+ 17
- colline	36	64	18	82	+ 18	- 18
- plaine	51	49	11	89	+ 40	- 40
Province de Caserta (pour 1966)						
- montagne	71	29	-	100	+ 71	- 71
- colline	46	54	5	95	+ 41	- 71
- plaine	61	39	3	97	+ 58	- 58

Les soldes entre les achats et les ventes, exprimés en pourcentage (tableau 6) sont dans tous les cas bénéficiaires pour les cultivateurs directs. Dans la commune de Trani, cette catégorie a acheté 9 % de plus qu'elle n'a vendu; dans la commune de Lanciano, Fossacesia et Paglieta, elle a acheté 13 % de plus qu'elle n'a vendu; ce pourcentage est de 17 %, tant à Marcianise que dans la zone de montagne de la province de Forli. L'écart positif passe à 58 % dans la plaine de Caserta et à 71 % dans la montagne de la même province. Pour chaque territoire considéré, les différences entre les terres achetées et les terres vendues par les autres catégories sont évidemment identiques à celles qui ont été enregistrées pour les cultivateurs directs; mais elles portent un signe négatif puisqu'elles indiquent une diminution.

Il va naturellement de soi que la part des cultivateurs directs et des "autres" catégories à l'activité du marché foncier s'exprime par des rapports différents selon les territoires du pays. Du reste, ce phénomène apparaît déjà clairement lorsque l'on compare les valeurs concernant les 5 réalités étudiées. C'est pourquoi le tableau que l'on peut établir à partir des enquêtes spéciales est considéré comme un tableau général de tendance que l'on peut estimer valable dans ses grandes lignes pour l'ensemble du pays.

Des sondages effectués dans des territoires autres que ceux auxquels se réfèrent les enquêtes spéciales, confirment en effet que la catégorie des cultivateurs directs est celle dont la participation au marché foncier est la plus importante et que le volume des terres que cette catégorie achète est en général supérieur au volume des terres qu'elle vend. A cet égard, une autre confirmation est fournie par les effets que le régime des baux ruraux exerce sur les transferts. En particulier, le droit de préemption favorise les cultivateurs directs fermiers, les métayers et les co-participants à l'achat des terres.

Il y a donc dans le marché foncier, une nette évolution de la possession de la propriété des terres, évolution qui se manifeste par des flux de superficies vers la catégorie qui fait valoir directement la terre.

2.5 - Influence des lois relatives à la formation de la propriété rurale sur l'activité du marché foncier

Les lois sur la formation et l'agrandissement de la propriété agricole favorisent largement l'entrée des cultivateurs directs en possession des terres. Ces lois sont applicables sur le marché foncier italien depuis 1948. La dernière d'entre elles - certainement la plus équilibrée et la plus complète - est la loi n° 590 du 26 mai 1965 qui représente le résultat d'une évolution de vingt ans du régime légal en cette matière.

Il serait excessif de passer en revue les dispositions qui ont suivi le décret-loi n° 114 du 24 février 1948 marquant le début de la promulgation de textes de loi en faveur de la petite propriété paysanne. Il suffira de dire qu'entre ce décret et la loi n° 590 de 1965, il y a eu deux autres décrets et 18 lois qui ont progressivement modifié et complété la réglementation. De toute façon, toutes les dispositions visent à favoriser la constitution de la propriété paysanne grâce à l'octroi d'avantages fiscaux pour les actes d'achat de la terre, grâce à l'octroi de crédits à taux de faveur et à la résiliation de droit des baux au bénéfice des cultivateurs.

La principale innovation introduite par la loi n° 590 consiste à avoir remplacé les critères d'autoconsommation sur lesquels se fondait l'institution de la petite propriété paysanne par la notion d'efficacité de l'exploitation. En fait, la loi vise à faciliter la constitution d'exploitations familiales ayant des dimensions économiques adéquates leur permettant de s'intégrer dans le système concurrentiel actuel. C'est pourquoi il accorde aux travailleurs manuels de la terre, isolés ou associés en coopérative, des prêts d'une durée de 40 ans au taux d'intérêt de 1 %. Les prêts - qui peuvent couvrir la totalité du prix d'achat de la terre - sont concédés sur l'avis de l'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, en tenant compte de la composition de la famille du cultivateur acheteur, dont la main-d'oeuvre ne doit pas être inférieure à un tiers du besoin normal du fonds. L'Ispettorato provinciale dell'agricoltura est d'ailleurs tenu d'émettre un avis sur le caractère raisonnable du prix d'achat de la terre.

Une commission spéciale indique périodiquement les valeurs foncières moyennes. Les terres à acheter doivent permettre de constituer des exploitations efficaces. Des prêts d'une durée de 5 ans à 2 % peuvent être concédés aux acheteurs pour la constitution du capital d'exploitation (machines, bétail, etc.).

Les lois en vigueur accordent des facilités non seulement pour la formation de nouvelles propriétés paysannes mais aussi pour l'agrandissement de propriétés paysannes existantes.

Le recours aux avantages prévus par les lois précitées s'est manifesté de façon diverse dans les territoires qui ont fait l'objet des enquêtes spéciales. Le tableau 7 indique que le recours le plus faible au cours des 10 années de référence a été enregistré dans la commune de Trani où les avantages fiscaux et/ou financiers demandés et obtenus ne l'ont été que pour 9,3 % des ventes. De même, le recours aux avantages offerts par la loi a été très modeste dans la commune de Marcianise (9,9 % des transferts au cours de la période 1960-64). Cette proportion a dépassé 36 % dans les autres territoires (à l'exclusion des collines de la province de Caserta) et a atteint 50 % de toutes les ventes réalisées en 1966 dans la plaine de cette province de Caserta.

Cependant les monographies indiquées en annexe font apparaître que le nombre des acheteurs qui ont bénéficié des avantages légaux est presque toujours inférieur au nombre des cultivateurs directs qui ont acheté la terre. Ce phénomène se manifeste en particulier dans la province de Forli et dans la province de Caserta, de même que dans la province de Trani où les achats effectués par les cultivateurs directs atteignent un total de 700 alors que les achats pour lesquels les avantages légaux ont été obtenus atteignent tout juste 119. La comparaison entre les données concernant les communes de Lacciano, Fossacesia et Paglieta n'aboutit pas à une conclusion différente : sur les 77 % des achats effectués par les cultivateurs directs, 41 % seulement ont bénéficié d'avantages. Dans la commune de Marcianise, en revanche, tous les cultivateurs directs qui ont acheté de la terre ont eu recours aux lois en faveur de la propriété paysanne.

Tableau 7 - Ventes avec recours aux avantages en faveur de la formation de la propriété paysanne, en pourcentage du total

Territoire de référence	Transferts avec recours aux avantages prévus par la loi	
	% du nombre total de transferts	% de la superficie totale transférée
Trani (pour la période 1954-63)	9,3	11,6
Lanciano, Fossacesia et Paglieta (pour la période 1961-65)	40,7	66,1
Marcianise (pour la période 1960-64)	9,9	17,4
Province de Forli (pour l'année 1966)		
- montagne	36,3	
- colline	37,4	
- plaine	39,1	
Province de Caserta (pour l'année 1966)		
- montagne	44,5	
- colline	25,5	
- plaine	49,6	

Les données disponibles pour l'ensemble du pays montrent que dans l'ensemble, de 1948 à 1968, les transferts effectués avec le bénéfice des lois pour le développement de la propriété paysanne ont intéressé 2 millions d'ha environ et ont été effectués par près d'1 million de paysans.

Les avantages fiscaux (condition de faveur pour la taxe de transfert, ou enregistrement du contrat à taxe fixe) ont plus encouragé les achats que les prêts à taux de faveur. Pour se faire une idée de la charge financière supportée par l'Etat, on peut se référer à l'ordre de grandeur de certains crédits :

janvier 1963 - juin 1964	: 2 milliards 100 millions
juillet - décembre 1964	: 13 milliards 400 millions
janvier - décembre 1965	: 33 milliards 950 millions

Une analyse des prêts concédés au titre de la loi n° 590 a fait ressortir qu'à compter de l'entrée en vigueur de cette loi (26 mai 1965) au 31 décembre 1967, 42.000 paysans ont acheté 119.000 ha de terres. En moyenne, on a accordé pour chaque hectare un prêt de 670.000 L, somme qui, si elle ne couvre pas intégralement le prix d'achat, s'en rapproche beaucoup.

En ce qui concerne les surfaces moyennes achetées lors de chaque vente bénéficiant des avantages légaux, il y a lieu de noter que si, en 1965, la surface moyenne a oscillé entre 1,75 et 3 ha, après la promulgation de la loi n° 590, elle est passée à 13,8 ha en 1967 et à 15,9 ha en 1968. Des variations sensibles ont été enregistrées entre les régions si l'on considère que de la moyenne de 2 ha pour la Ligurie on passe à une moyenne de 42 ha en Sardaigne.

La part des cultivateurs directs, des métayers, des fermiers, des salariés et des co-participants dans les achats est décroissante si l'on passe des premiers aux derniers.

65,5 % de la terre transférée ont donné lieu à la formation de nouvelles propriétés, le pourcentage restant à des agrandissements de propriétés existantes. En général, cette terre a été vendue par des petits et moyens propriétaires et dans une faible mesure par des paysans qui ont abandonné l'agriculture.

Les chiffres présentés dans ce paragraphe indiquent clairement que l'action de l'Etat a favorisé de façon déterminante l'activité du marché foncier. Cette constatation est confirmée par le fait qu'au cours des périodes pendant lesquelles les crédits au titre des lois sur la propriété paysanne ont fait défaut, le marché foncier a vu son activité se ralentir.

2.6 - Acheteurs et vendeurs ventilés par tranche d'âge

Dans les provinces de Forli et de Caserta, on a également étudié l'âge des contractants. Après avoir exclu des ventes celles qui ont été effectuées par des organismes, des sociétés, etc. la partie restante a été ventilée par tranche d'âge des vendeurs et des acheteurs. Les résultats obtenus concordent avec les tendances générales qui se font jour sur le marché foncier italien.

Dans la zone de montagne de Forli, on constate que le plus grand nombre de vendeurs appartiennent à la tranche de 41-50 ans, alors que dans la zone de colline, la majorité des vendeurs a plus de 50 ans; dans la plaine, la majeure partie des personnes qui vendent la terre se trouvent dans la tranche de 51-60 ans. De toute façon, le nombre de vendeurs dont l'âge est compris entre 61 et plus de 70 ans est notable dans l'ensemble de la province. En revanche, les acheteurs, dans les trois zones d'altitude, se retrouvent les plus nombreux dans les tranches de 31 à 60 ans. Dans les catégories de plus de 60 ans, on note des pourcentages relativement faibles de personnes qui achètent la terre.

Ces tendances sont encore accentuées dans la province de Caserta : le nombre de vendeurs âgés de plus de 50 ans augmente; dans la montagne et dans les collines, les acheteurs les plus nombreux sont ceux des tranches de 31 à 60 ans et dans la plaine ceux de 31 à 50 ans.

Le fait important, qui ressort de ces analyses, est par conséquent la propension - du reste manifeste, encore qu'avec des fluctuations résultant de circonstances particulières, dans les autres régions du territoire national - à une plus grande fréquence d'achats des terres chez les personnes plus jeunes, s'opposant à une tendance plus marquée à vendre chez les sujets qui ont dépassé 50 ans.

Le phénomène prend des proportions beaucoup plus vastes si l'analyse porte sur la somme des surfaces achetées et vendues par les opérateurs des différentes tranches d'âge. En fait, les personnes qui se trouvent dans les tranches d'âge les plus jeunes, achètent avec chaque acte de vente des superficies beaucoup plus importantes que celles qui sont achetées avec chaque acte de vente par des personnes d'âge avancé. C'est l'inverse qui se produit dans les ventes, étant donné que les opérateurs de 50 ans et plus vendent des surfaces beaucoup plus étendues que celles qui sont vendues par les opérateurs plus jeunes.

3. Prix de vente des terres agricoles

Les prix publiés par l'INEA dans l'"Annuario dell'agricoltura italiana" sont ventilés par région administrative et spéculation des terres vendues dans les 16 tableaux présentés en annexe. Les années de référence ont été choisies de façon à obtenir les séries les plus complètes possible, étant donné que les prix des mêmes types de terres n'ont pas été relevés pour toutes les années.

Pour la rédaction de ce paragraphe, il a été nécessaire de remplacer l'analyse poussée et particulière des tableaux en annexe, qui conserve sa valeur de document de base, par un tableau suffisamment large des différentes situations qui se présentent à l'intérieur des diverses régions. En fait, étant donné qu'il convenait de tirer des conclusions généralisables et comparables entre les diverses régions, il n'a pas été possible d'éviter un regroupement des séries concernant les divers types de terres dans des catégories plus agrégées. Le tableau 8 présente donc pour chaque région la moyenne des prix réalisés dans les ventes d'exploitations et de terres ventilées par spéculation. Evidemment, les mêmes catégories n'apparaissent pas dans toutes les régions. Par exemple, pour la Calabre et la Sardaigne les prix des exploitations font défaut, étant donné qu'il n'y a pas eu de vente d'exploitation dans ces régions, ou que les prix des exploitations vendues n'ont pas été relevés au cours des années de référence. Il en va de même pour la Lombardie et pour l'Ombrie en ce qui concerne les emblavures irriguées ainsi que pour toutes les autres régions qui n'offrent pas de données concernant les spéculations qui y sont pratiquées.

Tableau 8 - Prix moyens indicatifs réalisés dans les ventes d'exploitations et de terres à spéculation différente (milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
<u>Piémont</u>					
Exploitations	1.200	1.355	1.577	3.083	3.175
Emblavures	-	-	-	1.625	1.650
Emblavures irriguées	1.500	1.950	-	2.500	2.500
Prés	-	-	-	2.750	2.750
<u>Lombardie</u>					
Exploitations	1.442	1.570	1.540	2.191	2.197
Emblavures	1.750	800	816	1.462	1.527
Vignobles	1.875	-	1.650	3.250	3.250
Prés	715	1.075	700	1.541	1.541
<u>Vénétie</u>					
Exploitations	1.493	1.613	2.234	3.004	3.018
Emblavures	2.800	2.275	3.025	3.250	3.250
Emblavures irriguées	1.750	1.900	2.500	3.400	3.250
Plantations d'arbres fruit.	7.500	10.500	6.000	13.000	13.500
Vignobles	9.000	8.500	6.562	7.950	8.100
Prés	-	-	1.150	1.750	1.750
<u>Ligurie</u>					
Exploitations	1.525	1.906	2.281	3.950	4.200
Emblavures irriguées	16.166	12.850	15.100	15.562	16.187
Oliveraies	1.400	1.400	2.000	-	-
Vignobles	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
Prés	450	450	450	600	600
<u>Emilie-Romagne</u>					
Exploitations	1.024	947	1.156	2.061	2.070
Emblavures	-	-	-	275	300
Emblavures irriguées	-	-	-	3.050	3.050
<u>Toscane</u>					
Exploitations	716	712	781	686	783
Emblavures	2.750	2.750	2.725	3.525	3.525
Emblavures irriguées	3.700	4.050	4.525	5.500	5.666
Plantations d'arbres fruit.	3.000	4.750	4.750	3.500	4.250
Oliveraies	1.500	1.300	1.050	950	1.025
Vignobles	1.600	1.725	4.200	4.250	4.250
Pâturages	37	37	-	37	40

Suite du Tableau 8

Types d'exploitation et terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
		<u>Marches</u>			
Exploitations	830	714	819	1.213	1.390
Emblavures irriguées	3.000	3.000	3.000	4.250	4.250
Pâturages	250	225	-	-	-
		<u>Ombrie</u>			
Exploitations	615	531	498	761	767
Oliveraies	-	-	-	1.750	1.750
Pâturages	290	250	250	-	-
		<u>Latium</u>			
Exploitations	1.025	2.260	2.370	2.493	2.693
Emblavures	965	637	631	870	875
Emblavures irriguées	1.012	1.125	1.150	2.100	2.150
Plantations de noisetiers	-	-	-	1.650	1.650
Oliveraies	-	950	1.000	2.300	2.300
Vignobles	780	750	750	4.000	4.000
		<u>Abruzzes et Molise</u>			
Exploitations	475	506	900	1.308	1.308
Emblavures irriguées	1.050	1.150	1.600	2.000	2.000
Vignobles	1.250	1.500	2.250	3.500	3.500
		<u>Campanie</u>			
Exploitations	2.425	2.500	2.500	2.675	2.675
Emblavures	1.205	1.102	1.096	1.850	1.890
Emblavures irriguées	2.625	2.569	2.569	4.791	4.950
Plantations d'arbres fruit.	4.800	4.800	4.800	-	-
Plantations de pommiers	2.150	2.050	2.050	-	-
Plantations d'abricotiers	2.100	2.250	2.250	2.650	2.650
Plantations de pêchers	1.800	1.800	1.800	3.400	3.400
Plantations d'agrumes	6.000	5.812	5.812	9.750	9.750
Plantations de noisetiers	2.350	2.350	2.350	3.050	3.100
Oliveraies	1.275	1.150	1.150	1.900	1.900
Vignobles	1.975	1.775	1.775	2.900	2.900
Pâturages	-	-	-	150	150

Suite du Tableau 8

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
		<u>Pouilles</u>			
Exploitations	245	246	295	691	708
Emblavures	522	612	562	-	-
Emblavures irriguées	2.500	3.000	2.975	3.675	3.675
Oliveraies	1.341	1.420	1.870	1.760	1.810
Vignobles	705	1.193	1.087	2.075	2.075
Pâturages	-	85	85	-	-
		<u>Basilicate</u>			
Exploitations	-	125	100	140	150
Emblavures	260	241	210	354	408
Emblavures irriguées	-	550	750	1.800	2.050
Plantations d'arbres fruit.	-	-	-	3.000	3.250
Oliveraies	-	900	900	2.750	2.950
Vignobles	-	-	-	900	900
		<u>Calabre</u>			
Emblavures	408	552	538	1.245	1.275
Emblavures irriguées	2.100	1.725	1.450	1.950	2.300
Plantations d'agrumes	-	-	-	6.000	6.000
Plantations d'orangeraias	-	-	-	7.000	7.000
Plantations de citronniers	-	-	-	8.000	8.000
Plantations de bergamotiers	-	-	-	9.000	9.000
Oliveraies	2.025	1.181	1.181	2.350	2.350
Vignobles	-	1.200	1.200	-	-
		<u>Sicile</u>			
Exploitations	-	-	-	1.400	1.487
Emblavures	538	470	490	581	616
Emblavures irriguées	6.100	6.100	6.100	3.250	3.333
Plantations d'agrumes	10.200	10.200	10.200	-	-
Plantations d'orangeraias	13.000	10.500	10.500	22.500	22.500
Oliveraies	1.250	1.250	1.250	1.200	1.225
Vignobles	1.416	1.316	1.250	1.462	1.675
Pâturages	60	60	60	225	260
		<u>Sardaigne</u>			
Emblavures	283	440	570	575	581
Emblavures irriguées	2.100	1.250	1.625	2.150	2.150
Plantations d'arbres fruit.	-	1.900	2.000	-	-
Amandaies	600	500	875	1.100	1.100
Plantations d'agrumes	2.100	3.875	5.000	7.000	7.000
Oliveraies	1.000	1.100	1.225	1.500	1.500
Vignobles	975	733	1.150	1.950	2.050
Pâturages	160	212	243	208	237

Les fluctuations des prix que l'on note dans les catégories de terres à l'intérieur des mêmes régions illustre l'incidence de phénomènes généraux qui ont influé sur le marché foncier et de phénomènes locaux qui se sont ajoutés aux premiers. D'autre part, il est clair que ces fluctuations témoignent, ne serait-ce qu'en moyenne, de situations spécifiques qu'on ne rencontre pas toujours dans toutes les régions. Enfin, si l'on considère que les prix publiés par l'INEA concernent les terres vendues pendant l'année de référence, il y a lieu de faire observer que l'on n'a pas vendu tous les ans dans la même zone de la région des terres consacrées à la même spéculation. En revanche, il peut arriver que pendant une année les ventes ont porté par exemple sur les emblavures de collines et au cours d'autres années sur les emblavures de plaine. C'est pourquoi, alors que les prix indiqués dans les tableaux de l'annexe concernent des terrains définis également en fonction de leur altitude et de leur situation dans le territoire, ceux qui sont indiqués dans le tableau 8 doivent être considérés comme indicatifs et moyens pour les différentes catégories de terres.

En vue d'atténuer l'effet des facteurs qui influencent localement le marché foncier et les prix des terres et pour mettre en évidence l'évolution moyenne générale des prix des terres agricoles dans tout le pays, on a présenté dans un paragraphe l'analyse des coefficients fixés annuellement par la Commissione Censuaria Centrale pour l'estimation des terres vendues et transférées par héritage. Ces coefficients expriment l'augmentation enregistrée chaque année par rapport à l'année de base (1949) dans les prix des terres agricoles; ils sont calculés sur la moyenne des prix constatés sur le marché foncier dans les différentes régions de la péninsule.

3.1 - Prix des exploitations agricoles

Les données du tableau 8 font ressortir que, au cours des deux années extrêmes de la période, les prix des exploitations agricoles vendues dans les diverses régions administratives ont été les suivants (milliers de lires par hectare) :

Régions	1960	1968
Piémont	1.200	3.175
Lombardie	1.442	2.197
Vénétie	1.493	3.018
Ligurie	1.525	4.200
Emilie-Romagne	1.024	2.070
Toscane	716	738
Marches	830	1.390
Ombrie	615	767
Latium	1.025	2.693
Abruzzes-Molise	475	1.308
Campanie	2.425	2.675
Pouilles	245	708
Basilicate	125(*)	150
Sicile	-	1.487

(*) Le prix est celui de 1962.

Les deux séries de valeurs sont réellement représentatives des situations locales. Il convient de noter en effet qu'en concordance avec la nature des terres et avec les phénomènes qui se sont vérifiés au cours des années 1960-1968, les prix les plus bas concernent les exploitations de la Toscane, des Marches et de l'Ombrie, ainsi que celles des Abruzzes et de la Molise, des Pouilles et de la Basilicate. En ce qui concerne les trois premières régions, il y a lieu de rappeler que les terres sont assez pauvres et généralement situées dans des zones de collines. Il s'agit des régions où la métairie est la plus répandue, dans lesquelles l'abandon des fonds et l'exode de la population agricole sont fréquents. C'est surtout au cours des années passées que le marché foncier a marqué dans ces régions une stagnation presque totale en raison de l'absence presque absolue de demandes s'opposant à une offre potentielle importante de terres.

Les trois autres régions ne sont pas différentes en ce qui concerne les caractères agronomiques et socio-économiques. Aussi bien dans les Abruzzes et la Molise que dans les Pouilles et la Basilicate, l'exode a atteint des niveaux très élevés, bien qu'il n'ait pas provoqué le dépeuplement de zones entières comme cela s'est en revanche produit en Toscane. Toutefois, l'abandon de la terre a été fréquent et répandu dans les zones d'exode, en particulier dans les zones de collines de la Basilicate.

En revanche, en Ligurie, sur les terres dont la situation et la fertilité ne sont pas meilleures, les exploitations vendues ont enregistré les valeurs les plus élevées. Toutefois, on sait que la demande de terres utilisables est forte en Ligurie et on connaît la principale utilisation à laquelle cette terre est destinée. En pratique, la terre est occupée par des cultures peu rémunératrices uniquement dans les zones inaccessibles qui ne sont pas susceptibles de subir une transformation appropriée. La culture des fleurs prédomine le long de la rivière ; des surfaces assez étendues sont d'ailleurs employées à des utilisations extra-agricoles, spécialement pour des équipements touristiques et pour la construction d'habitations. Naturellement, ces dernières utilisations influencent sensiblement les prix des terres agricoles. Les circonstances locales expliquent donc le prix de 4,2 millions de liras par ha, chiffre qui est en réalité relativement faible par rapport au prix payé pour des parcelles propres à la culture des fleurs. C'est ce que nous verrons dans le paragraphe suivant.

Dans les autres régions de l'Italie, les prix réalisés dans les ventes d'exploitation se situent à des niveaux sensiblement égaux. La Campanie se détache des niveaux moyens en enregistrant des prix légèrement plus élevés, dus à la fertilité des terres vendues et aux effets de l'importante densité démographique qui atteint son maximum dans la province de Naples.

3.2 - Prix des emblavures simples et irriguées

Les prix des emblavures simples et irriguées permettent de se faire une idée plus nette dans la mesure où elles se réfèrent à des spéculations précises (puisque les exploitations sont généralement constituées par des terres à spéculations différentes). Exprimés en milliers de lires par hectare dans le tableau 8, ces prix ont atteint les niveaux suivants dans les différentes régions administratives du pays :

Région	Emblavures simples		Emblavures irriguées	
	1960	1968	1960	1968
Piémont	-	1.650	1.500	2.500
Lombardie	1.750	1.587	-	-
Vénétie	2.800	3.250	1.750	3.250
Ligurie	-	-	16.166	16.187
Emilie-Romagne	-	300	-	3.050
Toscane	2.750	3.525	3.700	5.666
Marches	-	-	3.000	4.250
Latium	965	875	1.012	2.150
Abruzzes-Molise	-	-	1.050	2.000
Campanie	1.205	1.890	2.625	4.950
Pouilles	522	-	2.500	3.675
Basilicate	-	408	-	2.050
Calabre	408	1.275	2.100	2.300
Sicile	538	616	6.100	3.333
Sardaigne	283	581	2.100	2.150

Naturellement, il s'agit toujours de valeurs indicatives exprimant la moyenne des prix atteints par les emblavures dans diverses zones de la même région, ce qui explique par exemple l'écart sensible constaté en Emilie-Romagne entre le prix des emblavures simples (300.000 lires par ha) et celui des emblavures irriguées (3.050.000 lires par hectare). Il est clair en effet que les 300.000 lires concernent les terres de collines. En tout cas, une fois encore, une série de prix fait ressortir les différences entre les régions dues à la nature des terres et aux caractéristiques de l'agriculture et du monde rural.

La comparaison des prix atteints par les emblavures simples en 1968 et les prix atteints par les emblavures irriguées au cours de la même année donne la mesure de l'influence qu'exerce l'irrigation sur les valeurs de la terre. Toutefois, l'écart est dû également à l'influence d'autres facteurs étant donné que l'on ne peut pas être certain que les terres de ces deux spéculations se trouvent dans la même zone.

Ensuite, ce sont les emblavures irriguées de la Ligurie qui présentent le prix le plus élevé. Toutefois, il ne fait pas de doute que les 16 millions de lires par hectare intéressent des terres consacrées à la culture des fleurs, c'est-à-dire des terres qui sur le plan national atteignent les valeurs les plus élevées, phénomène encore plus marqué en Ligurie, en raison de la rareté des terres.

3.3 - Prix des terres consacrées à l'oléiculture et à la viticulture

Parmi les cultures arborées, l'oléiculture et la viticulture sont certainement les plus répandues en Italie. Leur présence dans la plupart des régions permet d'établir des comparaisons qui ne sont pas toujours possibles pour les autres espèces ligneuses cultivées. La localisation plus nette de ces cultures - nous pensons par exemple aux agrumes - nous incite à renvoyer le lecteur à l'examen direct des prix indiqués dans le tableau 8 et dans les tableaux de l'annexe.

Le tableau qui suit indique les prix, exprimés en milliers de lires par hectare, des oliveraies et des vignobles vendus dans les différentes régions en 1960 et en 1968. Ces prix sont également extraits du tableau 8, de sorte qu'ils correspondent à la moyenne des prix réalisés dans les diverses régions.

Régions	Oliveraies		Vignobles	
	1960	1968	1960	1968
Lombardie	-	-	1.875	3.250
Vénétie	-	-	9.000	8.100
Ligurie	1.400	-	1.750	1.750
Toscane	1.500	1.025	1.600	4.250
Ombrie	-	1.750	-	-
Latium	950(*)	2.300	780	4.000
Abruzzes-Molise	-	-	1.250	3.500
Campanie	1.275	1.900	1.975	2.900
Pouilles	1.341	1.810	705	2.075
Basilicate	900(*)	2.950	-	900
Calabre	2.025	2.350	-	-
Sicile	1.250	1.225	1.416	1.675
Sardaigne	1.000	1.500	975	2.050

(*) Prix de 1962.

La différence entre les deux séries relatives aux oliveraies est très modeste. En 1960, à l'exclusion des oliveraies de la Calabre pour lesquelles on a payé en moyenne un peu plus de 2 millions par hectare, les oliveraies ont atteint dans les autres régions des prix compris entre 1 million et 1,5 million de lires par hectare. En 1968, les prix supérieurs à 2 millions (Latium, Basilicate et Calabre) ont été plus fréquents. Les prix réalisés en Ombrie, Campanie et dans les Pouilles ont été très voisins de 2 millions alors que dans les autres régions ils ont peu varié par rapport à 1960.

Pour les vignobles, si on exclut le prix enregistré en Vénétie, la série de 1960 présente un certain caractère d'uniformité. En revanche, les écarts que l'on constate entre les prix de 1968 sont plus importants, ces prix étant en toute hypothèse en augmentation par rapport à 1960. On constate en effet qu'en 1968, l'hectare de vignoble approchait de 3 millions de lires, contre la moyenne de 1,5 million en 1960.

3.4 - Prix de terres consacrées aux prairies et aux pâturages

Dans les régions où ils ont été vendus, les prés et pâturages ont enregistré les valeurs suivantes exprimées en milliers de lires par hectare.

Régions	Prés		Pâturages	
	1960	1968	1960	1968
Piémont	-	2.750	-	-
Lombardie	715	1.541	-	-
Vénétie	-	1.750	-	-
Ligurie	450	600	-	-
Toscane	-	-	37	40
Marches	-	-	250	-
Ombrie	-	-	290	-
Abruzzes-Molise	-	-	-	150
Sicile	-	-	60	260
Sardaigne	-	-	160	237

Les autres prix payés pour les prairies pourront peut-être étonner. Toutefois, il est certain que dans les zones où se trouvent ces terrains, les systèmes de production sont soutenus par la fonction qu'exerce la prairie dans l'alimentation du bétail. En fait, l'effectif de bétail présent dans les étables pendant la période d'hiver est conditionné par le foin récolté dans les prairies.

En revanche, les pâturages enregistrent des prix modestes dans presque toutes les régions. Il est clair que les prix enregistrés dans les Marches concernent des pâturages épuisés et peu productifs. En général, on peut estimer qu'un prix oscillant entre 160 et 300.000 liras par ha est valable.

3.5 - Evolution moyenne générale des prix des terres agricoles en Italie

Les coefficients fixés par la Commissione Censuaria Centrale - Organe du ministère des finances - pour l'évaluation automatique des terres agricoles vendues ou transférées par héritage peuvent servir à analyser l'évolution générale des prix.

Si l'on donne la valeur 100 au coefficient de 1949, ceux des années suivantes jusqu'en 1969 accusent les valeurs indiciaires suivantes :

année	$\frac{1949 = 100}{\%}$
1949	100
1954	250
1955	300
1956	300
1957	300
1958	300
1959	300
1960	300
1961	300
1962	270
1963	270
1964	300
1965	300
1966	300
1967	330
1968	350
1969	370

On constate une première augmentation sensible entre l'année de base (1949) et 1954. Cette augmentation a été de 250 % et elle a progressé de 50 % supplémentaires l'année suivante (1955). Jusqu'en 1961, les prix des terres à usage agricole se sont maintenus à 300 % par rapport à 1949. L'accentuation des phénomènes d'émigration et l'abandon des terres qui s'est ensuivi, surtout dans certaines régions, ont provoqué en 1962 et en 1963 un fléchissement des prix égal à moins 30 %. Le retour des opérateurs non agricoles à l'achat de terres comme "biens refuges" et l'investissement d'une partie de l'épargne des personnes émigrées dans l'achat de fonds agricoles ont ramené le niveau des prix - pour les années 1964, 1965 et 1966 - à 300 % des valeurs de 1949. Les autres progressions que l'on constate au cours des trois années suivantes ont été de plus en plus nettement provoquées par la dévaluation de la monnaie. En revanche, à partir de 1958, l'affectation croissante de surfaces à des utilisations non agricoles a en général provoqué un certain renforcement des niveaux de prix des terres à usage agricole. Cet élément a particulièrement agit de façon indirecte en ce sens que les prix élevés payés pour les terrains à destination non agricole ont eu une influence sensible sur les prix des terres à usage agricole. D'autre part,

il convient de rappeler que la part prise par la politique en faveur de la propriété paysanne dans l'élévation du niveau des prix des terres à usage agricole n'a pas été de peu de poids. En dépit des règles de contrôle, les lois dans ce domaine ont stimulé la progression des prix même lorsqu'elles n'ont pas été suivies de crédits suffisants.

3.6 - Rapport entre les prix des terres libres et les prix des terres assujetties à des liens contractuels

La surface agricole utile calculée en 1967 pour l'agriculture italienne atteignait, comme on l'a vu, 18.284.027 ha. 2.657.678 ha de cette surface - soit 14,5 % - sont touchés par le fermage; 1.459.610 ha - soit 8 % environ - se trouvent sous le régime des terres constituées en fermes exploitées en coloniat partiaire; la partie restante est en faire-valoir direct ou exploitée sous d'autres formes de faire-valoir.

Ces chiffres donnent l'exacte proportion des rapports existant entre les surfaces "libres" et les surfaces soumises à des liens contractuels, dont l'extension n'est évidemment pas négligeable, puisqu'elle représente 22,5 % de la surface agricole utile de la nation. L'effet des liens contractuels se fait donc sentir essentiellement sur les prix des fonds à fermes. Il s'agit d'effets parfois sensibles qui diffèrent de toute façon d'une région à l'autre en fonction de la nature des terres et du niveau des prix des fonds libres.

Les enquêtes réalisées par l'INEA, font apparaître que la différence entre les prix réalisés dans des ventes de terres libres et les prix enregistrés par les terres à fermes a atteint, au cours des dernières années, la proportion de 30-40 % en Vénétie. Cette proportion - qui est défavorable aux terres à fermes - reste la même dans les zones à agriculture intensive et dans les autres régions d'Italie. Elle atteint la même importance de 30-40 % dans les zones où sont répandus l'affermage aux cultivateurs et la propriété en faire-valoir direct. En revanche, elle est moins marquée dans les zones de grand fermage (plaine du PO), en raison de la moindre force des liens contractuels qui lient les fermiers capitalistes à la terre. Dans ces zones, la différence se réduit à 15-20 % environ.

4. Le marché des baux

Le marché des baux en Italie présente des caractéristiques particulières qui le distingue de ceux des autres pays de la Communauté. Aussi bien l'affermage aux cultivateurs que l'affermage à un exploitant capitaliste se localise de façon assez précise, puisqu'ils intéressent principalement certaines régions et certains types d'agriculture.

L'affermage constituait dans le passé une forme commode et pratique d'investissement; l'importance des loyers résultait alors du jeu de l'offre et de la demande et la "faim de terre" déplaçait une partie des revenus du travail vers les revenus du capital.

Une première disposition légale, conséquence de l'état de guerre et toujours en vigueur, a entraîné le blocage des baux ou le renouvellement automatique de ces baux. Une autre disposition a octroyé aux cultivateurs locataires le droit de préemption en cas de vente. La loi relative au fermage équitable stipule que les loyers ne sont plus fixés directement par les contractants mais que la fixation est confiée à des commissions provinciales spéciales qui déterminent les loyers minima et maxima dans des zones homogènes, ces loyers pouvant être révisés tous les deux - quatre ans. Le législateur entendait que les commissions garantissent une rémunération équitable du travail du fermier et de sa famille, qu'elles assurent une bonne exploitation des fonds et par voie de conséquence qu'elles fixent la rémunération revenant au propriétaire du fonds.

Les effets de cette législation complète se font sentir principalement par l'immobilisme qu'elle impose aux terres affermées. En fait, il est fréquent que les fermiers versent des sommes complétant les baux légaux; il est courant de payer aux fermiers une indemnité de départ pour qu'ils renoncent à la location. La législation sur les baux a d'ailleurs fait la distinction entre le marché des fonds libres et celui des fonds occupés, provoquant ainsi l'apparition de deux marchés fonciers distincts.

En 1967, la superficie cultivée sous le régime du fermage dépassait légèrement 3 millions d'hectares. On comptait au total 263.554 exploitations disposant de terres exclusivement en location, qui représentaient 2.088.060 ha de la superficie totale louée. Il y avait 312.273 exploitations disposant de terres en toute propriété et en location pour une superficie totale de 2.774.770, dont 900.000 ha étaient constitués par les terres en location. Etant donné que la même année la surface agricole utile couvrait 18.284.027 ha, il s'ensuit que la location portait en Italie sur 16,5 % de cette surface.

Le tableau 9 reprend les données que nous venons d'indiquer qui sont tirées de l'enquête sur les structures des exploitations agricoles réalisée par l'ISTAT en 1967 qui les compare avec les résultats du recensement de 1961. Il ressort de ce tableau qu'au cours des sept années considérées, l'importance des exploitations avec des terres en location a diminué tant en nombre qu'en superficie. La diminution du nombre a été plus sensible étant donné que la taille moyenne des exploitations en question a dans une certaine mesure augmenté.

Le tableau précité indique en outre la ventilation des exploitations et des terres en location selon la forme spécifique de faire-valoir. On peut noter le fait important suivant : le faire-valoir direct du cultivateur occupe une place prépondérante, sinon exclusive, dans la composition du nombre des exploitations avec des terres en location et dans la superficie cultivée en fermage de ces exploitations. Le projet de loi relative à la révision des critères qui régissent la fixation des loyers et le régime de la location en Italie tire son origine de cette constatation.

Le projet de loi a été approuvé par le Sénat et il se trouve en discussion devant la Chambre des députés. Il affirme la priorité de la rémunération du travail du locataire sur la rémunération qui revient au propriétaire du fonds; il introduit un certain mécanisme de calcul fondé sur les revenus domaniaux du cadastre qui doit être multiplié par des coefficients donnés. Les loyers proposés par le projet de loi sont très inférieurs, encore que de façon variable, à ceux qui sont fixés en vertu de la loi actuellement en vigueur. Parmi les objectifs que la nouvelle loi se propose d'atteindre, il faut mentionner l'abaissement des prix des terres qui n'est certainement pas facile à réaliser.

Tableau 9 - Importance et variation du fermage entre 1961 et 1967

Fermage ventilé en fonction des formes de faire-valoir	1961	1967	variations entre 1961 et 1967	
			effectives	1961 = 100
<u>nombre des exploitations</u>				
uniquement en fermage	366.339	263.554	- 102.785	- 28,1
- faire-valoir direct du cultivateur	356.731	256.262	- 100.469	
- faire-valoir avec salariés et/ou coparticipants	9.608	7.292	- 2.316	
partiellement en propriété et partiellement en fermage	507.345	312.273	- 192.384	- 38,5
- faire-valoir direct du cultivateur	499.763	307.399	- 2.688	
- faire-valoir avec des salariés et/ou des coparticipants	7.582	4.894		
<u>superficie des exploitations</u>				
uniquement en fermage	2.163.813	2.088.060	- 75.753	- 3,5
- faire-valoir direct du cultivateur	1.738.229	1.658.274	- 79.955	
- faire-valoir avec salariés et/ou coparticipants	425.584	429.786	+ 4.202	
partiellement en propriété et partiellement en location	3.447.386	2.774.770	- 672.616	- 19,5
- faire-valoir direct par le cultivateur	3.017.517	2.436.523	- 580.994	
- faire-valoir avec des salariés et/ou des coparticipants	429.869	338.247	- 91.622	

Source : ISTAT : Recensement général de l'agriculture, 15 avril 1961
Enquête sur les structures des exploitations agricoles, décembre 1967

4.1 - La législation actuelle en matière de baux

Les dispositions qui régissent le bail à ferme en Italie se trouvent dans le Code civil et dans les nombreuses lois spéciales. Pour compléter le tableau présenté par le paragraphe précédent, nous décrirons ici les traits essentiels de la législation en vigueur en suivant "l'étude de droit comparé sur les rapports entre bailleurs et preneurs à ferme dans les pays de la CEE", publiée par la CEE (série agriculture n° 6, Bruxelles 1962) à laquelle a collaboré, pour l'Italie, le professeur Bassanelli.

Le Code civil italien range le bail à ferme, bien que celui-ci soit traité séparément et en détail, dans la grande catégorie des baux ordinaires relatifs aux biens productifs qui relève elle-même du groupe des contrats de location. Les dispositions générales en vigueur en matière de contrats de location sont également applicables au bail à ferme sauf dispositions contraires particulières. Dans le domaine des baux ruraux, une section (article 1647 - 1654) est consacrée à l'affermage de terres à des cultivateurs exploitant directement, c'est-à-dire à la convention conclue avec un preneur qui s'engage à exploiter le fonds principalement en personne ou en collaboration avec les membres de sa famille. Il arrive souvent, lors de l'affermage de terres à un cultivateur exploitant directement, que toute la famille se porte preneur. Les dispositions légales attachent une importance toute particulière à la question de l'affermage de terres à des cultivateurs directs. La prérégation légale ne s'applique qu'à ce type de bail et non aux autres.

A cet égard, la définition de ce bail donnée par le Code civil a été étendue par la loi particulière n° 353, article premier, 1-25 juin 1949 aux conventions conclues avec un preneur dont la famille représente le tiers de la main-d'oeuvre requise pour l'exploitation du fonds.

L'article 1350 du Code civil stipule que le bail à ferme d'une durée supérieure à neuf ans doit être passé par écrit. Si la convention verbale est passée en violation de la loi, elle est réputée nulle. Le cas se présente lors des litiges, puisque la législation italienne ne prévoit pas de contrôle préventif de la convention par l'autorité compétente.

Le Code civil en ses articles 1615 et 1618 fait obligation au fermier d'assurer la "gestion" conformément à la destination du fonds et à l'intérêt de la production, en s'inspirant des exigences de la technique. Selon le système italien, le fermier doit pratiquer la culture sans modifier la destination économique du fonds, toutefois il est libre de prendre les mesures nécessaires en vue d'augmenter le rendement, à condition qu'il n'en résulte ni obligations, ni préjudice pour le bailleur (article 1620).

En pratique, l'article 1632 du Code civil reconnaît au preneur le droit d'apporter des améliorations autorisées par le tribunal, même contre la volonté du bailleur, à condition qu'il ne modifie pas profondément l'orientation de la production.

Les différends en matière de baux ruraux sont portés devant les sections spécialisées pour les contrats agricoles. Il convient toutefois de faire la distinction entre les litiges relatifs à la prorogation et les litiges relatifs au fermage équitable et par conséquent entre la section spécialisée pour les prorogations et la section spécialisée pour le fermage équitable auprès des tribunaux.

En ce qui concerne la durée du bail, il convient de rappeler qu'en Italie on admet aussi bien les baux de durée déterminée que les baux de durée indéterminée. La durée maximum prévue par la législation italienne pour les baux de durée déterminée est de 30 ans. Dans le second cas, le bail est résolu par la résiliation d'une des parties qui doit être notifiée avec un préavis de six mois. Toutefois, le preneur peut se prévaloir des dispositions relatives à la prorogation, dispositions qui lui permettent pendant un certain nombre d'années de se protéger contre une nouvelle résiliation. De toute façon, les incertitudes résultant du bail de durée indéterminée, c'est-à-dire la menace d'une éventuelle résiliation surtout de la part du bailleur, sont atténuées par l'article 1630 du Code civil qui fixe la durée minimum de ces baux, ou stipule que le contrat est réputé conclu pour le temps nécessaire permettant au preneur d'achever le cycle normal de rotation des cultures du fonds. Certaines dispositions récentes admettent en outre une

prorogation automatique, limitée au bail avec des cultivateurs directs, qui s'étend jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle une loi sur la révision des baux a été adoptée. En conséquence, en Italie, la continuité du rapport est assurée de plein droit, en dehors de toute initiative des parties et de toute intervention du juge. Les parties peuvent avoir recours au juge dans deux hypothèses :

- a) Le preneur, pour obtenir la déclaration que le contrat est prorogé, pour que soient applicables les prescriptions de la loi s'opposant à la prétention du bailleur de faire valoir la résiliation ou l'échéance du terme convenu;
- b) Le bailleur, pour obtenir l'annulation de la prorogation et par conséquent la cessation du rapport pour un des motifs expressément indiqués par les lois. Parmi ces motifs on trouve le "grave" inaccomplissement des obligations qui apportent une restriction aux principes généraux en matière de résiliation des baux selon lesquels la résiliation peut être obtenue pour inaccomplissement "d'importance non négligeable" (article 1453, C.C). Il y a lieu de rappeler parmi les motifs d'annulation de la prorogation, le dessein du bailleur, de cultiver le fonds affermé avec de la main-d'oeuvre principalement familiale. Un autre motif d'annulation est le dessein du bailleur de faire subir au fonds affermé des transformations radicales et immédiates qui sont incompatibles avec la continuation du contrat.

En l'absence de dispositions de lois spéciales, la continuité de l'exploitation par le preneur pourrait être compromise par la vente du fonds effectuée par le bailleur si le nouveau propriétaire exigeait précisément le départ immédiat du preneur. Abstraction faite des questions de fond résultant de la distinction qui est faite à cette fin, pour les baux signés antérieurement à la vente, entre les contrats de date certaine et les contrats de date incertaine, il convient de signaler que le preneur est protégé par le droit de préemption : en cas d'aliénation, le preneur peut acheter le fonds de préférence aux tiers, au même prix que celui qui est offert par les tiers.

La mort du preneur pose le problème de la continuation de la gestion du fonds. Conformément à l'article 1627 du Code civil, les héritiers du preneur ont la faculté de résilier le contrat. En revanche, la loi n° 244 du 28 mars 1957 ne reconnaît pas au bailleur le droit de résilier le contrat lorsqu'il y a des parents proches du preneur décédé. La continuation de l'exploitation est confiée aux personnes de la famille, à condition que la bonne gestion soit suffisamment garantie ou qu'au moins les survivants demeurent étroitement liés à l'exploitation. Il y a lieu de préciser que lorsque le fermier cultivateur direct meurt et que les membres survivants de la famille ne sont pas en nombre suffisant pour cultiver le fonds et ne disposent pas des moyens nécessaires pour embaucher de la main-d'oeuvre salariée, le bailleur peut prendre immédiatement, à leur place, les mesures nécessaires en vue de faire exploiter les terres. Il a dans ce cas le droit de déduire les frais qui en résultent du produit de la récolte (article 1650, Code civil).

Le remplacement du preneur qui, pour cause de vieillesse, maladie ou invalidité n'est plus en mesure de gérer correctement les terres est un problème qui ne se pose pas dans le système juridique italien. En effet, le bail à ferme passé entre le bailleur et le cultivateur direct est en fait conclu avec l'ensemble de la famille dont il est admis tacitement qu'elle agit en tant que collectivité. Dans ce cas, les modifications intervenant à l'intérieur de la collectivité sont sans influence sur la convention aussi longtemps que la communauté subsiste et que les conditions sont remplies pour pouvoir prétendre à la prorogation de la convention. Toutefois, si le bail à ferme n'est passé qu'avec une seule personne qui s'engage à exploiter les terres en collaboration avec les membres de sa famille, le remplacement n'est pas autorisé aussi longtemps que le preneur est en vie. L'incapacité de travail due à la maladie ou à l'âge peut même entraîner la perte du droit à prorogation. C'est le cas également lorsque par suite de l'incapacité du preneur la famille intervient pour moins de 25 % dans les travaux d'exploitation des terres. En toute hypothèse, le décret n° 146 du 5 avril 1945 interdit de façon absolue la sous-location.

Pour la définition de la forme que peut prendre le fermage, la loi italienne se fonde sur le principe de la plus grande liberté. Le fermage peut consister non seulement en une somme d'argent fixe, ou rattachée à la valeur d'une quantité déterminée de produits, mais aussi en une partie de la récolte des terres affermées, ou en une quantité fixe ou variable de fruits (article 1930, Code civil). En cas de contrat collectif, on peut imposer des restrictions plus sévères, notamment des restrictions aboutissant à rendre l'échelle mobile obligatoire. Toute infraction peut motiver un recours au juge.

En revanche, la stipulation du montant des fermages n'est pas du tout libre, étant donné qu'elle est régie par la règle du fermage équitable qui, comme on l'a dit, met en oeuvre un système par lequel une commission provinciale spéciale fixe, pour chaque zone homogène de la province, les fermages minima et maxima dans les limites desquelles les parties peuvent fixer le loyer du fonds affermé.

Conjointement avec les autres dispositions, cette règle intervient également dans la révision des loyers. Le droit à révision du fermage revient aux deux parties et peut être exercé selon l'une des modalités ci-après :

- a) en vertu des principes généraux régissant les conventions (article 1467, Code civil) qui permettent à la partie dont la prestation devient exagérément lourde par suite de circonstances extraordinaires et imprévues de faire résilier la convention à moins que l'autre partie ne propose un allègement équitable de la prestation;
- b) en invoquant la perte imprévisible de la récolte, en totalité ou en partie (articles 1635-1637, Code civil);
- c) en raison des dégâts subis par le terrain et de la perte de la récolte à la suite d'un sinistre important (loi n° 2 du 10 janvier 1952);
- d) en vertu de l'application du fermage équitable (arrêté-loi n° 277, 1er avril 1947). L'autorité administrative locale détermine chaque année, pour chacune des catégories des terres

affermees, le fermage qui doit être considéré comme équitable; à cette fin, elle établit des critères "sur la base d'un examen objectif des conditions économiques de la production". Dans un délai relativement court à compter de la date de la publication des résultats des travaux de l'autorité compétente en la matière, la partie qui estime que le fermage convenu ne correspond pas au fermage équitable peut saisir le juge d'une demande en révision. Bien que le juge tienne compte des décisions de l'autorité administrative, il n'est pas lié par ces décisions et il statue en équité.

4.2 - Types d'exploitations intéressées par le fermage

Le fermage touche des terres de destination et d'utilisation différentes gérées entièrement ou partiellement en fermage. Pour faire ressortir certains des problèmes plus spécifiques, il convient de procéder à quelques distinctions :

- a) Très petites exploitations sur des terres exclusivement en fermage ou sur des terres en propriété et fermage. Les premières couvrent 82.000 ha; les secondes 103.000 ha. Il s'agit d'exploitations que l'on peut classer dans les exploitations à temps partiel, qui constituent le siège d'activités accessoires. On peut établir une autre distinction selon que l'activité principale est consacrée à l'agriculture (journaliers et salariés agricoles) ou s'exerce en dehors de l'agriculture. Dans le premier cas, les très petites exploitations s'insèrent parmi les exploitations d'une certaine dimension; elles sont répandues assez uniformément sur le territoire national et sont d'origine ancienne. Dans le second cas, le revenu principal provient d'activités extérieures à l'agriculture (ouvriers, artisans, retraités, etc.). Ces très petites exploitations sont d'origine plus récente, elles constituent un sous-type de l'exploitation en propriété à temps partiel et se situent aux alentours des agglomérations et des zones industrielles.

Le nombre total des exploitations étudiées est de 282.000; elles couvrent une superficie de 185.000 hectares. En raison de leur faible importance et de leur répartition assez clairsemée, ces exploitations ne créent pas de problèmes de concurrence et n'enregistrent pas des augmentations de loyer qui en découlent. Leur présence est parfois liée à un mode temporaire d'utilisation des terres ayant une autre destination (construction). En général, elles sont consacrées à la culture des légumes et des fruits; elles peuvent comprendre de petits élevages d'animaux; leurs produits sont destinés principalement à l'autoconsommation.

- b) Exploitations autonomes de culture sur des terres en fermage ou sur des terres en propriété complétées par des surfaces en fermage. Leur localisation est assez bien délimitée et elles occupent souvent des terres à fertilité élevée (jardins maraîchers, emblavures irriguées, vignobles). Les propriétaires absents du processus de production, pouvaient, auparavant, considérer le loyer comme une forme commode d'investissement de l'épargne. Les fermages accusaient alors les effets de la demande importante de terre à laquelle s'opposait une offre faible.

Certaines exploitations dont une partie de la terre était en propriété et l'autre en fermage étaient le résultat de la situation que nous venons de décrire. Le propriétaire préférait louer ses terres à un exploitant propriétaire plutôt qu'à un fermier, parce que le premier offrait de plus grandes garanties. Cette situation activait le marché des petites et très petites parcelles. Ce marché, tout en absorbant une partie de la concurrence existant dans le domaine du fermage, contribuait à faire augmenter les prix des terres. L'épargne réalisée par les paysans pendant l'émigration alimentait le marché foncier.

A la forme de fermage que nous avons précisée, s'est ajoutée ces derniers temps l'affermage de terres et d'exploitations appartenant à des paysans qui ont quitté l'agriculture temporairement ou définitivement en raison de l'exode. Dans ces cas, étant donné qu'il s'agit fréquemment de terres moins fertiles,

marginales et parfois de montagne, les nouveaux rapports s'établissent entre parents ou entre habitants du même pays. C'est pourquoi on ne constate pas de forme de concurrence entraînant une hausse des fermages. En outre, il n'est pas rare que les exploitations qui se constituent sur les terres libérées par l'exode soient formées de terres de provenance et de propriétaires différents, ce qui montre également que le rapport qui existe entre l'offre et la demande est différent.

Une autre forme, encore que d'origine récente, est représentée par les véritables compléments que les terres en fermage apportent aux terres en propriété. La partie en propriété dispose de bâtiments, élève dans certains cas du bétail et, pour mieux utiliser les bâtiments, a besoin de terres en fermage. Les terres sont cédées par des propriétaires qui dans le passé donnaient à fermage des exploitations entières, qui ne sont plus demandées actuellement en raison de l'état de délabrement des bâtiments et des autres investissements fonciers. La demande assez active entraîne dans ces cas une concurrence sensible provoquant des fermages relativement élevés.

- c) Exploitations d'exploitants capitalistes, entièrement en fermage ou en propriété et fermage. Ce sont deux types d'exploitation qui ont des localisations précises (vallée du Pô, campagne romaine etc.) et des problèmes propres. Dans ce cas, le type de propriétaire du fonds (les exploitations peuvent être la propriété d'oeuvres pies, d'hôpitaux, etc) la taille et l'orientation de la production diffèrent des cas précédents. Si ces exploitations comprennent aussi les élevages, les bâtiments ruraux et leur bon état acquièrent une plus grande importance.

Le progrès technique a mis l'accent sur le problème des améliorations foncières : il convient d'adapter les bâtiments aux nouvelles techniques d'élevage; d'aménager les terres et de réaménager l'irrigation de façon à permettre le plein emploi des machines modernes, spécialement pour la récolte des produits; il faut donner aux parcelles des dimensions plus vastes et une configuration plus régulière. Ces travaux impliquent des investissements d'importance notable tandis qu'actuellement se pose le problème de l'exécution, c'est-à-dire la question de savoir si les investissements incombent au propriétaire ou au preneur.

- d) Exploitations de troupeaux sur pâturages à fermes ou sur pâturages en propriété et en fermage. Il s'agit de formes traditionnelles, peut être moins importantes actuellement qu'autrefois, dans lesquelles le pâturage peut avoir un caractère saisonnier. L'effectif de bétail qui peut faire l'objet de l'élevage est fixé par le contrat.

Les terres qui donnent naissance à ces formes d'exploitation sont constituées généralement par des domaines communaux. Elles sont prises à ferme par des éleveurs isolés ou, le plus souvent, par des éleveurs constituant un groupe.

- e) Formes nouvelles de fermage. Pour remédier à certaines problèmes qui se posent dans les formes traditionnelles de fermage, les personnes directement intéressées appliquent des solutions originales qui, encore que limitées, pourraient se répandre. Ces solutions se fondent sur les principes suivants. Entre le propriétaire du fonds et le preneur il se constitue une simple société de fait. Le propriétaire apporte le capital foncier et reçoit de la société un loyer égal ou souvent inférieur à celui qui lui revient de droit. Le preneur apporte le capital d'exploitation (bétail, machines, etc) et perçoit un intérêt; il apporte en outre le travail de direction pour lequel il reçoit une indemnité. Les deux associés, propriétaire et preneur, participent à part égale aux frais de gestion. En fin d'exercice, les bénéfices ou les pertes sont répartis par moitié entre les deux associés.

Lorsqu'il est plus facile de prendre à ferme des terres au lieu de prendre des exploitations complètes, le preneur achète une superficie de terres et y construit un bâtiment adapté à la terre qu'il cultive ou à la somme des terres prises à ferme et de la terre achetée en toute propriété.

Une autre forme nouvelle de fermage est utilisée par des exploitants spécialisés dans des cultures données qui disposent d'un parc de machines important. Ceux-ci prennent à ferme des terres pendant un petit nombre d'années et les utilisent pour des cultures données. Par exemple, un exploitant cultive plus de 3.000 ha de betteraves à sucre, en grande partie pris à ferme.

D'autres exploitants qui gèrent des machines de louage, ont pris à ferme des terres à cultiver le blé uniquement pour le petit nombre d'années pendant lesquelles les terres demeurent sans culture entre deux cycles de vignes. Les rapports qui s'établissent dans ces cas peuvent être des rapports de fermage, mais aussi des rapports de participation aux bénéficiaires. Dans d'autres cas, on cultive le maïs.

On peut encore citer, encore qu'elles ne présentent qu'en partie les caractéristiques du fermage, les concessions de terres à des industries de la conserve pour la culture du petit pois, du haricot vert et d'autres légumes, l'exploitant se limitant dans ce cas à effectuer les travaux préparatoires et à percevoir une indemnité fixe par hectare; les autres opérations sont à la charge de l'entrepreneur industriel.

Une autre forme concerne la culture de la luzerne pour le compte d'industries d'aliments pour le bétail qui versent une indemnité fixée à l'avance pour la coupe de la luzerne.

4.3 - Dynamisme (ou stagnation) du marché des baux ruraux

Après le bref examen des types d'exploitations et des différentes situations qui touchent les baux ruraux, on comprend aisément que les problèmes qui résultent de la forme de faire-valoir étudiée sont nombreux et complexes dans notre pays. L'extrême variété des situations selon les territoires et les zones accentue de toute évidence la complexité des problèmes et interdit de leur apporter une solution uniforme. La législation - qui a tout de même tenté, en particulier avec certaines lois (celle du fermage équitable par exemple), d'arrêter quelques règles en vue de les adapter aux diverses réalités du pays - s'est dans l'ensemble révélée très contraignante et rarement conforme aux exigences spécifiques de ces diverses réalités. Cette législation est inadaptée bien qu'elle comporte non seulement les règles contenues dans le Code civil mais aussi 42 dispositions publiées sous forme de lois, décrets-lois, arrêtés ministériels, règlements généraux, sans compter la série de règlements pour l'application de ces dispositions. Toutes ces raisons, conjointement avec des causes d'autre nature, provoquent un net contraste entre l'activité du

marché foncier et le statisme des terres affermées. Elles permettent, en outre, de se rendre compte des obstacles qui s'opposent à la mobilité du capital foncier. Elles expliquent d'ailleurs les origines de l'atténuation sensible du rôle d'adaptateur des dimensions de l'exploitation joué dans le passé par le fermage.

Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que, devant l'accroissement de la demande de terres affermées, auquel a correspondu un net mouvement de hausse des baux, l'institution du fermage équitable fasse fréquemment l'objet d'évasions. C'est surtout dans les zones d'agriculture active, dans lesquelles prédomine le contrat de fermage passé avec les cultivateurs que les propriétaires exigent et obtiennent, par différents mécanismes et expédients, des loyers très supérieurs à ceux qui sont fixés par les commissions compétentes pour le fermage équitable.

D'autre part, de vastes zones ont été soustraites aux effets des mouvements naturels enregistrés par les locations, en raison du maintien de la prorogation des contrats passés avec des cultivateurs directs. En pratique, on constate que même lorsque le preneur en raison de la limite d'âge ou pour d'autres raisons a perdu tout intérêt à l'exercice de l'activité agricole, la terre n'est pas rendue au propriétaire, sauf contre le paiement par celui-ci d'une indemnité de "bonne sortie" versée au preneur. En général, cette indemnité est proportionnelle à la demande de terres en location dans la zone, ce qui signifie qu'elle peut atteindre des valeurs élevées. La charge résultant de l'indemnité de "bonne sortie" est ensuite reportée sur le loyer demandé au preneur suivant.

Ces éléments constituent donc un cercle vicieux qui, s'il a d'une part des effets sur les preneurs, conditionne d'autre part fortement la physionomie du marché des baux en le privant des fonctions pour lesquelles les autres pays de la Communauté l'encouragent et le réglementent. La perspective que la réglementation en cours de discussion devant le Parlement provoque un autre fléchissement du pouvoir contractuel des propriétaires accentue la réticence à céder des terres en fermage.

En effet, ces derniers temps, l'affermage n'a enregistré une légère expansion que dans quelques régions centrales du pays et principalement dans les Marches. Cette expansion s'est produite en fait dans les zones de collines où le marché foncier est inactif. Dans ces zones, la tendance de certains agriculteurs à agrandir les exploitations en raison de la diffusion des systèmes de culture extensifs a concordé avec les exigences des propriétaires. Toutefois, cette concordance a résulté essentiellement du fait que les propriétaires, s'ils ne voulaient pas vendre leurs terres en friches, devaient choisir entre les donner à ferme ou les gérer directement. Cependant, le faire-valoir direct aurait impliqué d'importants investissements pour réorganiser les terres en exploitations suffisamment compétitives, investissements que les propriétaires n'auraient pas toujours pu ou ne peuvent pas assumer. C'est pourquoi les contrats passés dans ces zones ont comporté des fermages très bas. Les propriétaires se sont pratiquement contentés de couvrir les charges fiscales grevant la propriété.

La configuration est analogue pour le marché des baux dans d'autres régions à cultures extensives du Midi, caractérisée par un marché foncier inactif en raison de l'absence de demande. Un certain nombre de contrats de location, annuels ou saisonniers, continue à être passé avec des exploitations d'élevage; ils portent sur des terres de pâtures ou des emblavures qui, n'étant pas propres à la mécanisation, sont désormais utilisés comme pâturages.

En dehors des zones de colline et de montagne, en dehors des systèmes extensifs sur terrains pauvres, la location présente un marché presque inerte. Dans ces conditions, on constate que se maintient la tendance marquée des propriétaires à assurer le faire-valoir des fonds dès qu'ils sont libérés d'anciens contrats arrivés à échéance et qui ne sont pas renouvelés. D'autre part, les preneurs qui sont en mesure de bénéficier du régime de prorogation, maintiennent le rapport contractuel jusqu'à ce que, ayant recours aux avantages prévus par les lois relatives à la formation de la propriété paysanne et/ou du droit de préemption, ils réussissent à acheter la terre.

Donc, les terres affermées qui changent de main sont peu nombreuses. La plupart d'entre elles, sinon toutes, passent du faire-valoir en fermage au faire-valoir direct. Les terres qui, à l'inverse, passent de la gestion en propriété au fermage représentant des surfaces d'importance négligeable dans les zones à systèmes actifs, dans les terrains fertiles et transformés. Ils sont un peu plus nombreux dans les zones où prédominent la métairie et dans toutes les zones à agriculture pauvre de l'Appennin septentrional, central et méridional.

4.4 - Importance des fermages légaux et leurs rapports avec les valeurs foncières

Nous avons mentionné l'esprit dans lequel a été rédigée la loi relative au fermage équitable. Il ne fait pas de doute que si le législateur voulait que les baux soient fixés à un niveau qui permette une rémunération convenable du travail humain, il voudrait également fournir un instrument permettant d'adapter les baux aux diverses zones, en fonction d'ailleurs avec des caractéristiques de production des terres. Il est difficile d'établir dans quelle mesure l'application de la loi a atteint cet objectif de péréquation : il faudrait en effet réaliser une enquête comparative des baux fixés pour chaque province. Par ailleurs, on ne pourrait considérer les résultats comme complets, étant donné que dans différentes zones, les loyers effectivement versés sont en général plus élevés que les fermages légaux.

Ces considérations expliquent qu'il soit possible de tracer, dans la présente étude, un tableau général et complet, des fermages pratiqués dans les différentes zones de la péninsule. Dans la pratique, une documentation établie d'après les "tableaux du fermage équitable" exigerait un espace très important, sans qu'il soit possible de considérer cette documentation comme exhaustive et réellement explicative.

Il nous a paru possible de donner une idée de l'importance des fermages au moyen de quelques exemples qui expriment d'ailleurs l'ordre de grandeur du rapport entre les fermages et les valeurs des fonds affermés.

Le tableau 10 présente non seulement les prix moyens sur le marché de certains types d'exploitations et de terres des différentes régions de l'Italie, mais il reprend aussi les fermages qui leur sont appliqués et qui ont été relevés par l'INEA et publiés dans l' "Annuario dell'agricoltura italiana". Aussi bien les prix que les fermages concernent l'année 1968. Les prix sont les mêmes que ceux du tableau 8, mais ils ne concernent que 39 types d'exploitations et de terres pour lesquelles on a également publié les fermages.

Si l'on observe la série des fermages on constate des fluctuations sensibles tant à l'intérieur d'une même région administrative qu'à l'échelon de la nation. En Vénétie, par exemple, on passe de 20.000 à 40.000 lires par hectare; en Emilie-Romagne, de 34.000 environ à 77.500 lires par hectare; en Campanie, de 93.500 lires à 410.000 par hectare. La Lombardie accuse des fluctuations moins marquées.

La nature des terres, les systèmes de culture et les types de production praticables influent plus sur le montant des fermages que la tension entre l'offre et la demande de terres en location. Le fermage que l'on obtient en faisant la moyenne des 39 données indiquées est de 71.000 lires par ha.

Le rapport entre le fermage et le prix de la terre fournit comme l'on sait une indication sur la rentabilité du capital foncier

Le tableau 10 précité fait ressortir que ce rapport varie de 1,09 % (terres à emblavures du marchesato di Crotona-Calabre, dont le fermage est de 24.500 lires par ha et dont le prix de marché est de 2.250.000 lires) à une valeur de 7 % (jardins maraîchers du littoral de Teramo-Abruzzes et Molise : fermage 175.000 lires par ha; prix de marché 2.500.000 lires par ha). Mais la valeur moyenne du rapport en question se situe le plus souvent à l'entour de 2,78 % ce qui correspond à une terre dont le fermage est de 70.700 lires et la valeur de marché égale à 2.544.000 lires/ha.

Tableau 10 - Rendement moyen en pourcentage, calculé sur les fermages et sur les prix effectifs du marché relevés par l'INEA en 1968

	Prix moyens indicatifs (milliers de lires/ha) (A)	"fermages" moyens milliers de lires/ha (B)	Rendements moyens en % (B : A)
<u>Piemont</u>			
- Exploitation de riziculture de la basse plaine de Novare	1.800	72,0	4,00
<u>Lombardie</u>			
- Exploitation moyenne de riziculture entre l'Adda et le Lambro	2.200	45,0	2,04
- Ferme irriguée de la région de Lodi	2.000	60,0	3,00
- Ferme irriguée de la plaine de Crémone	2.150	57,5	3,14
- Exploitation de viticulture de l'Oltrepo pavese	4.150	88,0	2,12
- Exploitation en culture sèche de l'Oltrepo pavese	2.750	39,5	1,44
- Ferme irriguée de la région pavésane	1.750	50,0	2,86
- Exploitation irriguée de la basse plaine de Bergame	2.150	55,0	2,56
- Ferme irriguée de la plaine de Brescia	2.750	55,3	2,01
<u>Vénétie</u>			
- Prairie de montagne du Trentin	1.750	20,0	1,14
- Exploitation de la plaine de Vénétie entre Livenza et Tagliamento	1.900	39,0	2,05
- Exploitation de la basse Piave	2.750	40,0	1,45
<u>Emilie-Romagne</u>			
- Exploitation unifamiliale de la plaine de Carpi	2.950	77,5	2,63
- Exploitation unifamiliale de la plaine de Modène	1.900	42,2	2,22
- Exploitation du périmètre de bonification de Ferrare	1.200	56,5	4,71
- Exploitation unifamiliale de la plaine de Forlì	2.500	33,7	1,75
<u>Marche</u>			
- Jardins maraichers irrigués sur le littoral	4.250	100,0	2,35
- Terres irriguées sur le littoral	4.000	70,0	1,75
<u>Toscane</u>			
- Terres irriguées de la Valdinievole	2.400	77,5	3,23
- Emblavures de la montagne de Lucca	375	17,5	4,66
- Emblavures de la maremma de Grosseto	650	18,9	2,90
<u>Latium</u>			
- Emblavures en culture sèche du littoral de Viterbe	450	20,0	4,44
- Fermes de la région pontine	2.150	41,5	1,93
<u>Campanie</u>			
- Jardins maraichers irrigués de la région de Nocero	12.000	350,0	2,92
- Plantations d'agrumes de la région de Nocero	12.500	410,0	3,23
- Emblavures de la plaine d'Alife	2.050	93,5	4,56

Suite du Tableau 10

Types d'exploitation et de terres	Prix moyens indicatifs (milliers de lires/ha) (A)	"fermages" moyens milliers de lires/ha (B)	rendements moyens en % (B : A)
<u>Abruzzes et Molise</u>			
- Jardins maraichers irrigués du littoral de Teramo	2.500	175,0	7,00
- Ferme de céréaliculture de la basse Molise	725	19,1	2,63
- Plantations d'oliviers en culture spécialisée de la basse colline de la Molise	1.250	72,0	5,76
<u>Pouilles</u>			
- Emblavures du Tavoliere et du Poggia	1.000	22,5	2,25
- Plantations d'oliviers du Tavoliere	2.750	76,4	2,78
- Jardins maraichers irrigués du littoral	4.500	150,0	3,33
<u>Basilicate</u>			
- Exploitation à emblavures et pâturages de la moyenne colline de l'Agri	150	4,9	3,26
- Petite exploitation de la plaine de Metaponto	2.050	27,0	1,32
- Plantation d'oliviers de la plaine de Metaponto	2.950	48,0	1,63
<u>Calabre</u>			
- Emblavures dans le marchesato di Crotona	2.250	24,5	1,09
<u>Sardaigne</u>			
- Emblavures du Logudoro	575	20,0	3,47
- Plantation d'oliviers dans la région de Sassari	1.400	55,0	3,93
- Plantation de vignobles dans la région de Cagliari	2.050	70,0	3,41
Valeurs moyennes	2.544	70,7	2,78

C. Facteurs qui peuvent influencer sur le marché foncier

Au cours des analyses précédentes, on a déjà pris en considération différents facteurs qui influent sur le marché foncier. La subdivision même adoptée en la matière montre que l'examen a été effectué en se fondant sur l'explication des éléments qui concourent à l'activité du marché foncier. En réalité, l'explication n'aurait pas été suffisante si l'on avait traité le sujet sans définir dans la mesure du possible les facteurs qui le caractérisent et déterminent ses grandes lignes. C'est pourquoi, dans l'examen qui suit, nous ne donnerons de l'importance qu'aux facteurs qui dans notre pays sont les plus importants.

1. Nature et destination des terres

Si l'on tient compte de la destination des terres, de leurs caractéristiques naturelles et acquises, des orientations actuelles et des potentialités qu'elles présentent, il apparaît que l'on peut faire deux grandes distinctions. D'une part, on trouve 8 millions d'hectares environ - qui comprennent des vignobles, des plantations d'arbres fruitiers, des plantations d'agrumes, des oliveraies, des plantations de légumes, des emblavures irriguées et des emblavures en culture sèche - La part de ces superficies dans le revenu agricole de la nation est égale à 70 M du total. D'autre part, on trouve 10 millions d'hectares environ de terres qui composent les 30 % restants du revenu agricole national. Celles-ci comprennent des terres dotées d'aptitudes naturelles non exploitées, susceptibles d'être transformées (il s'agit en particulier d'emblavures en culture sèche transformables en emblavures irriguées, de vignobles, etc...). On rencontre en outre des terres qui, en raison de leur situation et de la salubrité de l'air, offrent des caractéristiques qui les font rechercher comme lieux de villégiature. Enfin, ce groupe comprend des terres marginales auxquelles il faut faire subir des modifications radicales (mise en oeuvre de systèmes de culture extensifs) parce qu'elles s'inscrivent dans le processus de production moderne (emblavures de montagne pouvant être utilisées comme pâturages ou comme forêts).

La position des terres agricoles sur le marché foncier varie en fonction du groupe auquel elles appartiennent. C'est en raison de ce phénomène que les mesures du mémorandum et les avantages résultant de l'amélioration des structures peuvent produire sur celles-ci des effets de nature et d'importance variables.

C'est pourquoi l'examen des facteurs qui influent sur le marché foncier exige à notre avis que l'on fasse au préalable la distinction entre les terres en fonction de leurs caractéristiques naturelles et acquises ainsi qu'en fonction de leurs aptitudes à subir des transformations éventuelles.

1.1 - Terres à systèmes de culture stables

L'amélioration des structures peut provoquer sur ces terres des augmentations du revenu du travail et dans une moindre mesure des augmentations globales des revenus unitaires. Or, cette amélioration peut exiger des investissements supplémentaires assez peu élevés. En raison de l'effet conjoint de la fertilité, de la situation et d'autres caractéristiques favorables, ces terres sont très demandées sur le marché. Cette fertilité et les systèmes de production utilisés sur ces terres atténuent, lorsqu'ils subsistent, les effets restrictifs de la taille modeste des superficies d'exploitation. Du reste, en raison des systèmes pratiqués, il n'est pas toujours nécessaire d'agrandir les exploitations, notamment parce que les éventuelles économies d'échelle ne seraient pas sensibles. De toute évidence, ces éléments renforcent les raisons de la demande importante qui touche ces terrains.

Les cotes du marché permettent aisément d'apprécier les éléments énumérés. Quelques exemples, choisis dans les tableaux en annexe, le montrent grâce aux prix réalisés en 1968 exprimés ici en milliers de lires par ha :

Terres vendues	Milliers de lires par ha
- orangeries de haute qualité avec implantation à large écartement	20.000 - 25.000
- plantations fruitières en culture spécialisée des vallées du Trentin	12.000 - 15.000
- exploitations de culture de fruits de la région de Ferrare	3.000 - 5.000
- exploitations viticoles des collines de l'Alba	3.500 - 6.000
- Vignobles dans les collines de la vallée de l'Adige du Trentin	4.000 - 8.000
- Vignobles en culture spécialisée des collines de Vérone	5.500 - 6.000
- Vignobles du littoral de Bari	2.000 - 4.000
- Vignobles du littoral de Trapani	1.000 - 3.000
- Jardins maraîchers irrigués de l'Agro nocerino	9.000 - 15.000
- Jardins maraîchers irrigués du littoral de S. Benedetto	3.500 - 5.000
- Exploitations irriguées de la plaine de Crémone	1.800 - 2.500

Il importe encore de noter que les phénomènes qui se vérifient ailleurs (exode, abandon de la terre, etc.) sont négligeables dans les zones où se trouvent ces terres. Le plus souvent, ces zones constituent un pôle d'attraction pour les travailleurs agricoles de zones pauvres, c'est pourquoi ce sont des zones d'immigration.

Sur les terres étudiées, c'est le faire-valoir direct, tant par le cultivateur qu'avec des salariés (terres plantées de vignes et d'arbres) qui prévaut. On rencontre en outre le principe avec des salariés qui touche essentiellement les exploitations à emblavures irriguées avec élevage intensif. L'affermage au cultivateur concerne en revanche les jardins maraîchers.

1.2 - Terres susceptibles d'être transformées

L'amélioration des structures permet d'espérer pour ces terres une augmentation des revenus par unité de travail et une augmentation des revenus par unité de surface. Notre propos concerne les transformations d'emblavures en vignobles et en vergers; la prospection de l'eau d'irrigation; d'autres possibilités de conversion des cultures; l'augmentation des dimensions des exploitations; le changement proche de faire-valoir. Toutes ces améliorations étant réalisées avec apport de capitaux et de travail.

Le marché n'apprécie pas ces terres en fonction de la destination qu'elles ont, mais en fonction de celle qu'elles peuvent avoir et l'acheteur évalue cette destination souvent autrement que le vendeur. De ce fait, c'est non seulement la fertilité actuelle qui est déterminante, mais aussi la fertilité potentielle en fonction de laquelle surtout s'établissent les cotes du marché.

Ces terres comprennent de nombreuses exploitations unifamiliales exploitées dans le passé en métairies, pour lesquelles s'impose un changement de destination déterminé par l'économie de travail, par la nécessité de donner à l'exploitation une nouvelle dimension et par la nécessité de changer l'orientation de la production. Cela s'applique, par exemple, aux emblavures plantées d'arbres et aux terres dotées d'aménagements hydrauliques qui interdisent l'utilisation des machines.

Dans de nombreux cas, le volume d'investissements exigés par les transformations est égal au prix d'achat des terres; c'est pourquoi il constitue un des facteurs qui conditionne la demande. En revanche, l'offre est notable, spécialement pour les terrains déjà en métairie, ce qui explique l'abandon fréquent des terres. Le déséquilibre entre l'offre et la demande locales peut provoquer des achats par des personnes d'autres zones dans lesquelles subsiste une plus grande concurrence : des pasteurs de la Sardaigne ont en fait acheté des terres dans la province de Viterbe.

L'exercice du droit de préemption des métayers et l'octroi de crédits à taux de faveur pour la formation de la propriété paysanne ont fait sentir leurs effets dans ces types de terres. On a en outre constaté des cas de fusions d'exploitations et de fusions de gestion, ces dernières sous forme de sociétés.

Les différences enregistrées entre les prix payés pour les fonds vendus doivent être attribuées à la différence de nature des terres, à la présence ou à l'absence de bâtiments ruraux, à l'appréciation différente des acheteurs. En Toscane, les prix des exploitations unifamiliales (terrains, y compris le bâtiment d'exploitation) oscillent dans la zone de colline de 200.000 lires/ha (Arezzo) à 2.200.000 lires/ha (Florence). En plaine, ils varient de 900.000 lires/ha (Empoli) à 1.100.000 lires/ha (Mugello).

1.3 - Terres de montagne dont la valorisation est liée à la mise en culture extensive

Il s'agit de terres marginales, en partie destinées à la culture des céréales (Midi), qui en raison des faibles productions et des obstacles qui s'opposent à la mécanisation, exigent d'être restructurées en de nouveaux types d'exploitations disposant de vastes superficies. Les orientations possibles qui, dans certains cas, ont déjà été réalisées, se fondent sur les élevages extensifs de bovins de boucherie et d'ovins ainsi que sur le reboisement. Les territoires sur lesquels se trouvent ces terres répondent à la définition des programmes destinés spécialement à la défense du sol et à la protection des zones de basses terres alluviales.

Le marché foncier de ces zones fait apparaître une faible demande par rapport à l'offre. Les initiatives visant à constituer de grandes exploitations pastorales, il est vrai, très limitées, supposent la possibilité de faire un large recours aux mesures préconisées par le mémorandum. Ces initiatives sont d'ailleurs encouragées par les exonérations de l'impôt foncier dont bénéficient les terres de montagne.

Les acheteurs considèrent que les investissements réalisés par les générations précédentes, y compris pour les zones de métayage - les bâtiments d'exploitation, sont de valeur faible ou nulle. Les prix unitaires trahissent l'état de crise vers lequel se dirigent ces zones : ils varient de 70.000 à 300.000 liras/ha (exploitations unifamiliales de montagne des Marches); de 110.000 à 180.000 liras/ha (exploitations unifamiliales de la Montagne de Florence); de 100.000 à 200.000 liras/ha (terres à vocation agricole et pastorale de la Haute-Campanie); de 130.000 à 170.000 liras/ha (terres de la Basilicate); de 220.000 à 300.000 liras/ha pour les emblavures et les pâtures de la Sicile (Palerme); de 100.000 à 200.000 liras/ha pour les pâtures de Nuoro en Sardaigne. Si les terres de montagne sont comparables aux plantations d'agrumes et aux jardins maraîchers, on constate qu'il faut 50 à 100 ha pour atteindre le prix d'un hectare des terres ayant la valeur la plus élevée.

1.4 - Terres dont la valorisation est liée à des initiatives touristiques

Nous nous trouvons dans le domaine des terres qui, en raison des routes d'accès, du panorama, de la salubrité de l'air, des ressources en eau potable, de la présence de bâtiments, même en ruines, sont propres à être exploitées sur le plan touristique. Ces terres se trouvent dans des zones de montagne aussi bien des Alpes que de l'Appenin et principalement dans les bandes côtières le long du littoral.

On peut considérer que ces terres présentent un intérêt négligeable en ce qui concerne l'amélioration des structures et les mesures du mémorandum. En revanche, elles ont un intérêt bien précis pour les capitaux non agricoles qu'elles peuvent attirer par le biais de l'achat et des nouvelles constructions. De ce fait, ils constituent un financement en faveur des paysans locaux et un moyen de valoriser les zones dont ils font partie.

2. La formation de la propriété paysanne

Les influences que la politique en faveur de la propriété paysanne exerce sur le marché foncier en Italie jouent un rôle important. Pour compléter l'étude déjà réalisée sur ce sujet, nous allons donner quelques indications sur la teneur de cette politique de façon à permettre une compréhension plus nette des problèmes qui y sont liés, surtout des problèmes qui influent sur l'activité du marché foncier et sur les valeurs de la terre.

Placée devant l'alternative d'agrandir les exploitations au moyen de l'affermage ou au moyen de l'achat de terres, l'Italie a choisi depuis longtemps la seconde solution. En revanche, le mémorandum est axé sur la première solution, mise en oeuvre du reste par les autres pays de la Communauté.

L'agrandissement des exploitations au moyen de l'affermage est justifié par la possibilité de destiner les moyens financiers disponibles à des interventions plus étendues. On admet, en outre, que les terres n'ont pas besoin ou n'ont besoin que de façon très limitée d'investissements et d'améliorations foncières.

On peut estimer que la solution adoptée par l'Italie est plus coûteuse et propre à favoriser un nombre plus réduit d'exploitations. En revanche, il convient de considérer que cette solution facilite les améliorations des Fonds et des exploitations puisque - dans le cas d'exploitations qui exigent des investissements notables pour devenir efficaces - le bail est souvent inapproprié et impropre à résoudre les problèmes soulevés. A cet égard, il existe des règles qui visent à encourager l'exécution des améliorations. Elles accordent des garanties et des indemnités si les améliorations sont effectuées par le preneur; elles autorisent des augmentations de loyer si les améliorations sont effectuées par le propriétaire. Cependant l'expérience du passé et surtout les prévisions que l'on peut faire sur les nouvelles réglementations ne permettent pas de porter des jugements positifs à cet égard.

En réalité, de nombreuses terres italiennes disposent de ressources latentes et ont besoin de restructurations que seul le propriétaire exploitant, et plus encore un nouveau propriétaire exploitant, est en mesure de mettre en oeuvre pour accroître les revenus. Ces transformations

se concrétisent dans la recherche d'une meilleure utilisation de l'eau d'irrigation, dans des plantations d'arbres à effectuer ou à réorganiser, dans le réaménagement des systèmes hydrauliques afin d'adapter les fonds à la mécanisation, dans l'introduction de nouvelles spéculations, dans l'adaptation des bâtiments aux besoins des nouvelles techniques de gestion et d'élevage des animaux. L'ensemble de ces travaux nécessite des investissements qui sont souvent égaux ou même supérieurs à la valeur de la terre. Ils impliquent des coûts très différents selon que les travaux sont effectués par des propriétaires cultivateurs ou par des cultivateurs non propriétaires, pour la simple raison que les premiers capitalisent dans le coût des travaux leur propre travail et celui des membres de leur famille.

Dès lors, il va de soi que si les crédits avancés par l'Etat pour assurer l'application des lois relatives à la propriété paysanne ont pour effet de stimuler un léger mouvement de hausse des prix de la terre, d'autre part le fait que l'épargne du cultivateur absorbe soit la différence entre le prix de la terre et le prêt obtenu, soit les investissements nécessaires aux fonds achetés explique que le recours aux lois sur la formation et l'agrandissement de la propriété paysanne ne soit pas toujours actif.

3. Expropriation de terres pour cause d'utilité publique

Parallèlement aux ventes libres, on enregistre des transferts forcés. Cela se produit lorsque les surfaces intéressent l'exécution de travaux publics en raison de leur situation.

Au cours des dix dernières années, la procédure d'expropriation a été très répandue en Italie en raison du volume de travaux réalisés par l'Etat, notamment en faveur des infrastructures. Actuellement, ce phénomène est très net et se produit notamment pour l'acquisition de terrains destinés à l'implantation d'industries.

Les expropriations s'effectuent essentiellement d'après les critères fixés par deux lois sur le calcul des indemnités.

Les indemnités à verser aux propriétaires sont calculées d'après le principe (loi de 1865) du paiement de la valeur intégrale du fonds exproprié sur le marché ou du versement d'une somme qui permet de remplacer par un autre bien équivalent celui qui est frappé d'expropriation.

En revanche, la loi de 1865 prescrit de déterminer l'indemnité en établissant la moyenne entre la valeur sur le marché de la superficie expropriée et les dix annuités de l'affermage; en l'absence de l'affermage, on utilise les revenus domaniaux indiqués au cadastre, de sorte que l'indemnité est dans ce cas inférieure à l'indemnité versée sur la base des fermages. De toute façon, les indemnités calculées d'après la loi de 1885 sont toujours largement inférieures à celles qui sont calculées en vertu de la loi de 1865.

Selon les ouvrages à construire (autoroutes, chemins de fer, aéroports, zones industrielles, etc.), c'est l'un ou l'autre de ces deux principes qui est appliqué.

On ne dispose pas de statistiques concernant les indemnités versées. En toute hypothèse, il ne serait pas aisé d'en déduire les valeurs probables des terres, surtout si aux indemnités perçues pour les terres s'ajoutent les indemnités perçues pour l'occupation et pour les dommages subis par les cultures.

La surface soustraite à l'agriculture et destinée à d'autres fins comprend également les zones qui sont destinées à la construction. Ces surfaces sont transférées par tractations directes. En passant ainsi aux nouveaux acheteurs, elles échappent au relevé statistique.

Aussi bien les expropriations réalisées en vertu de la loi de 1865 que les achats destinés à la construction ont un effet direct sur le relèvement des prix des terres agricoles dans les zones où on les enregistrent; leurs effets sont indirects sur le marché foncier en général. Les expropriations effectuées en vertu de la loi de 1885 ne produisent pas les mêmes effets, étant donné qu'elles comportent des indemnités égales à la moitié environ de la valeur de marché des terrains intéressés.

4. Fiscalité dans l'agriculture et impôts sur les mutations à titre onéreux de terres agricoles

4.1 - Impôts sur le capital foncier et sur l'exploitation agricole

L'assiette d'une partie des impôts payés dans l'agriculture est constituée par le revenu domanial (RD) et par le revenu agricole (RA) déterminés en fonction du cadastre établi lors de la période de recensement 1937-39.

Le RD correspond au bénéfice foncier y compris les impôts de sorte que les contribuables assujettis au versement des impôts sur le revenu domanial sont les propriétaires de terres agricoles, les bailleurs (propriétaires de terrains exploités en métayage), les usufruitiers et les titulaires d'autres droits réels sur les terres destinées à la production agricole.

Le RA correspond en revanche à l'intérêt sur le capital d'exploitation, augmenté de la rémunération qui revient au directeur de l'exploitation agricole. Les impôts sur le RA sont à la charge des exploitants des exploitations agricoles. Ils sont donc payés par les propriétaires exploitants, par les usufruitiers et par les titulaires d'autres droits réels sur les terres destinées à la culture. Si les terres sont exploitées en fermage, les impôts sur le RA ne sont pas payés par le propriétaire du fonds; c'est donc le locataire qui les paie sous forme d'impôts sur les revenus de la richesse mobilière.

En raison d'une nouvelle réévaluation provisoire, rendue nécessaire par l'érosion de la monnaie et par la hausse des prix à la suite de la seconde guerre mondiale, le décret n° 356 du 12 mai 1947 stipule que le RD et le RA doivent être multipliés par le coefficient 12 avant d'être pris comme assiette pour le calcul des impôts. Naturellement, on peut arriver au même résultat en multipliant par 12 les parts d'impôts ainsi que les revenus indiqués par les actes cadastraux.

Les postes qui grèvent les deux revenus imposables sont :

- l'impôt du trésor
- la surtaxe communale
- la surtaxe provinciale
- l'impôt en faveur des chambres de commerce, d'industrie et d'agriculture
- la taxe additionnelle ECA (Ente Comunale Assistenza)
- la taxe additionnelle en faveur de la Calabre (en faveur des sinistrés par les inondations de la Calabre)
- les cotisations d'assurance pour les accidents dans l'agriculture
- les droits de perception
- les droits perçus par le receveur.

Les surtaxes communale et provinciale ne seront plus appliquées sur le revenu agricole à compter du 1er janvier 1971; elles ne sont donc appliquées que sur le revenu domanial.

Les quote-parts globales moyennes, c'est-à-dire comprenant tous les postes énumérés, ont varié de 1960 (il n'y a pas de relevé plus récent) d'un minimum de 279,55 % à un maximum de 1861,30 % du RD et du RA. Etant donné que l'impôt du trésor, perçu par l'Etat, est égal, dans toute l'Italie, à 10 % des revenus imposables multipliés par 12, il s'ensuit que la grande diversification est due essentiellement aux impôts en faveur des collectivités locales; et en particulier aux surtaxes communale et provinciale qui ont été fixées à 30 % au maximum des revenus imposables, mais qui s'élèvent à 45 % dans les communes où les conditions sont particulières. Cette extrême diversification entraîne de toute évidence un système fiscal où les inégalités sont très grandes.

L'impôt complémentaire sur le revenu, les cotisations de bonification, les taxes locales de moindre importance, les autres taxes d'ordre divers constituent d'autres impôts.

Pour donner une idée de l'importance des contributions perçues dans l'agriculture, nous présentons les données suivantes tirées de l'Annuario dell'agricoltura italiana de 1969, vol. XXII (INEA) :

(milliards de liras)

Catégorie d'impôt	1966	1967	1968
a) <u>sur le capital foncier</u>			
- impôts et surtaxe sur les terrains (RD)	70,1	69,0	72,0
- impôt complémentaire sur le revenu	13,0	14,9	17,2
- taxe additionnelle ECA et droits de perception	13,9	14,6	15,1
- cotisations de bonification	21,5	24,5	25,6
Total	118,5	123,0	129,9

Catégorie d'impôt	1966	1967	1968
b) <u>sur l'exploitation</u>			
- impôts sur les revenus agricoles (RA)	1,8	1,8	1,9
- impôts sur les revenus de la richesse domaniale grevant les fermages et les industries agricoles	2,5	2,7	3,2
- impôt complémentaire sur le revenu	12,9	14,8	17,2
- contributions locales de moindre importance	2,0	2,0	2,0
- taxes additionnelles ECA et droits de perception	2,9	3,8	3,9
Total	22,1	25,1	28,2
Total général (a + b)	140,6	148,1	158,1

L'incidence des sommes totales sur le produit net de l'agriculture s'exprime comme suit pour les trois années indiquées :

Année	milliards de liras		incidence des contributions sur le produit net en %
	produit net de l'agriculture	contributions totales	
1966	3.749,9	140,6	3,75
1967	3.975,2	148,1	3,72
1968	3.668,5	158,1	4,30

Naturellement, l'incidence en pourcentage des charges fiscales varie en fonction de la fluctuation de la valeur du produit net selon les années.

4.2 - Impôt sur les mutations à titre onéreux des terres agricoles

On peut classer les ventes de terres agricoles en deux grandes catégories : ventes ordinaires, c'est-à-dire celles qui ne bénéficient pas d'avantages fiscaux et les ventes pour la formation et l'agrandissement de la propriété paysanne.

- a) Dans les ventes ordinaires, l'assiette des impôts est la valeur imposable des terrains, déterminée en vertu de la loi n° 353 du 27 mai 1959. En effet, cette loi a étendu aux mutations à titre onéreux de fonds agricoles les modalités d'établissement de la valeur (évaluation automatique) que la loi n° 1044 du 20 octobre 1954 avait fixé pour les fonds agricoles faisant l'objet d'une succession.

La valeur imposable s'obtient en multipliant d'abord le revenu domanial (RD) du terrain faisant l'objet de la vente par le coefficient concernant ce terrain, tiré des tableaux relatifs à l'application de l'impôt progressif extraordinaire sur le patrimoine, et en multipliant ensuite le produit obtenu par le coefficient unique fixé par la commission fiscale centrale (ce dernier coefficient est fixé chaque année par ladite commission). L'exemple suivant permet d'illustrer les modalités de calcul.

Le terrain vendu a une superficie d'un hectare et c'est une emblavure de catégorie I; son RD indiqué par le cadastre correspond à 450 liras, le coefficient pour le patrimoine (c'est-à-dire concernant les emblavures de catégorie I qui ont un RD de 450 liras) est 213; pour 1967, année où s'est effectuée la vente, la commission fiscale centrale avait fixé un coefficient unique (c'est-à-dire valable pour toute l'Italie et pour tous les types de terrain) égal à 3; la valeur imposable du terrain en question est donnée par :

$$450 \times 213 \times 3 = 287.550 \text{ liras.}$$

A partir du 1er janvier 1967, la taxe d'enregistrement sur les mutations immobilières à titre onéreux s'élève à 7,50 % de la valeur imposable de l'immeuble transféré; si, dans les trois années qui suivent le même immeuble est de nouveau transféré, l'impôt de 7,50 % est réduit d'1/4 (il devient donc égal à 5,625 %), jusqu'à concurrence de la valeur taxée lors du transfert précédent.

Toujours dans les ventes ordinaires, en plus de la taxe d'enregistrement, on paie d'autres impôts qui sont énumérés à titre indicatif dans l'exemple qui suit en appliquant les taux fixés par la loi. Donc, si le terrain vendu est celui que nous avons défini précédemment, dont la valeur imposable déterminée par l'évaluation automatique est de 287.550 liras, les divers impôts et leur total sont les suivants :

Catégorie d'impôt	Lires
a) taxe d'enregistrement : 7,50 de (Vi)	21.566
b) taxe de transcription : 2 % de (Vi)	5.751
c) taxe additionnelle ECA : 10 % de (a + b)	2.732
d) droits de mutation cadastrale : 2 % de (Vi)	575
e) timbre de quittance : 100 liras + 2 % de (a+b+c+d)	170
Total	30.794
f) contributions spéciales	300
Total général	31.094

A la somme totale de 31.094 liras, il convient d'ajouter les honoraires perçus par le notaire pour la rédaction de l'acte de vente.

- b) les ventes pour la formation et l'agrandissement de la propriété paysanne bénéficient des avantages prévus également par l'article 28 de la loi 454 du 2 juin 1961. Les trois derniers alinéas de cet article stipulent : "tous les actes et documents, y compris les actes de transcription d'hypothèques ainsi que les certificats, attestations et la délivrance des copies correspondantes établis au titre des lois concernant la formation et l'agrandissement de la petite propriété paysanne et l'agrandissement ou le remembrement des terres de montagne sont exonérés de la taxe de timbre; les honoraires de notaire sont réduits de moitié".

"Les documents seront en outre délivrés gratuitement par les autorités compétentes, sauf en ce qui concerne les émoluments dus aux consommateurs des registres immobiliers".

"La taxe d'enregistrement et la taxe de transcription d'hypothèque sur les actes relatifs à la formation, à l'agrandissement ou au remembrement de la petite propriété paysanne, rédigés conformément aux lois en vigueur, représentent un montant fixe de 500 liras".

Il y a lieu toutefois de préciser que la loi n° 707 du 21 juillet 1961 a porté à 2.000 liras les taxes fixes d'enregistrement et de transcription d'hypothèque.

En conséquence, si le terrain décrit précédemment avait été acheté pour la formation ou l'agrandissement de la propriété paysanne, l'acquéreur aurait à supporter les charges fiscales suivantes :

Catégories d'impôts	Lires
a) taxe d'enregistrement (taxe fixe)	2.000
b) taxe de transcription : 2 % de (Vi)	5.751
c) taxe additionnelle ECA : 10 % de (a+b)	775
d) droit de mutation cadastral : 2 % de (Vi)	575
e) timbre de quittance (exonération)	-
Total	9.101
f) contributions spéciales (exonération)	-
Total général	9.101

Les honoraires de notaire sont réduits de moitié par rapport à ceux qui sont payés pour les ventes ordinaires.

Il convient d'ajouter qu'en vertu de l'article 28 précité de la loi n° 454 du 2 juin 1961, les terrains achetés pour la formation et l'agrandissement de la propriété paysanne jouissent de l'exonération des impôts sur le revenu domanial et sur le revenu agricole pendant une durée de cinq ans à compter du 1er janvier qui suit la date d'acquisition.

DEUXIEME PARTIE

II. EFFETS PREVISIBLES RESULTANT DE L'APPLICATION DES MESURES QUE PRECONISE LE MEMORANDUM

Le 5 mai 1970, la Commission a présenté au Conseil des Communautés un document (1) qui modifie en partie la formulation initiale des mesures que le Mémorandum a proposées en faveur des personnes disposées à abandonner l'activité agricole et à céder leurs terres pour la mise en oeuvre du programme "agriculture 1980".

La présente étude se propose d'évaluer les effets que les mesures contenues dans le nouveau document pourront exercer sur le marché foncier et sur les baux ruraux.

1. EXAMEN DES DIFFERENTES MESURES

En vue de réaliser une analyse détaillée et systématique, il convient d'examiner les mesures en ce qui concerne le mode d'exploitation d'après lequel les terres sont exploitées et par conséquent de les examiner en fonction des personnes qui voudront y avoir recours en toute liberté.

a) Terres en faire-valoir direct par le cultivateur ou en faire-valoir direct avec des salariés, dont l'exploitant propriétaire exerce l'activité agricole à titre principal ou exclusif

L'exploitant propriétaire qui renonce à l'agriculture et met ses terres à la disposition du programme,

- s'il est âgé de 55 ans et plus et s'il est marié ou s'il a au moins une personne à charge, pourra recevoir une prime égale à au moins 1.000 UC (indemnité complémentaire de revenu : ICR) dont sera toutefois déduit le montant de la pension légale de vieillesse perçue par le bénéficiaire (article 2, paragraphe 1, alinéa a de la deuxième proposition de directive du Conseil (2));
- s'il est âgé de moins de 55 ans, il peut en revanche recevoir, à condition qu'il en fasse la demande, une aide (prime d'apport structurel : PAS) calculée de façon à être au moins égale à 8 fois la valeur locative (loyer présumé) de la superficie agricole utilisée libérée aux fins du programme) (article 2, paragraphe 1, alinéa b de la deuxième proposition de directive du Conseil).

(1) Le nouveau document (les propositions de directives du Conseil pour la réforme de l'agriculture) a été publié au Journal officiel des Communautés européennes n° C/70 du 12 juin 1970.

(2) La deuxième proposition de directive du Conseil concerne l'encouragement à la cessation de l'activité agricole et l'affectation de la superficie agricole utilisée à des fins d'amélioration des structures agricoles.

En vertu des propositions du Mémorandum, l'exploitant propriétaire qui bénéficiait de l'ICR ou de la PAS avait la faculté de vendre ou de céder à bail ses terres aux fins du programme.

Les nouvelles directives du Conseil ne modifient pas cette possibilité, mais elles la font dépendre de la décision de celui qui achètera les terres. En effet, les superficies libérées par les exploitants qui renoncent à l'agriculture seront absorbées par les "exploitations destinées à se développer" (article 2, première proposition de directive du Conseil), ou par des exploitations qui en plus des autres conditions qu'elles remplissent, présentent un plan de développement dont l'application entraînera l'emploi d'au moins 2 UTH et permettra d'atteindre un produit brut redressé de 10.000 - 12.000 UC par unité de travail. Mais, pour l'exploitant propriétaire qui cède les terres, la possibilité de les vendre ou de les céder à bail dépendra non seulement de sa volonté, mais de la décision de l'exploitant de cette exploitation d'acheter les terres ou de les prendre à bail. En toute hypothèse s'il vend les terres, en plus de l'ICR ou de la PAS, il reçoit le prix de la terre. S'il les cède à bail pour une période d'au moins 18 années, en plus de l'ICR ou de la PAS il peut demander et obtenir, au moment de la cession - une somme égale à la capitalisation du fermage des neuf premières années (capitalisation du fermage). Sur le taux d'intérêt des neuf premières années, il reçoit une bonification d'intérêt d'au maximum 6 %; en toute hypothèse le taux d'intérêt restant à sa charge ne peut être inférieur à 2 % (article 2 paragraphe 1 alinéa c de la deuxième proposition de directive du Conseil).

L'exploitant propriétaire qui destine les terres au boisement, peut non seulement obtenir l'ICR et la PAS, mais il peut aussi bénéficier des avantages suivants :

- une prime à fonds perdu d'un montant égal au moins à 80 % et au plus à 90 % des frais de boisement (article 4, paragraphe 1, alinéa a de la quatrième proposition de directive du Conseil);
- pendant une période d'au moins 9 ans à partir de la mise en place des plants et semences, une aide d'un montant égal au moins à la valeur locative moyenne (fermage présumé) constatée pour des superficies agricoles utilisées non boisées comparables de la région en question (article 4, paragraphe 1, alinéa b de la quatrième proposition de di-

rective du Conseil (1);

- d'une aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier pour une période d'au moins 9 ans (article 5 de la quatrième proposition de directive).

L'exploitant propriétaire a en outre la possibilité d'affecter ses terres à des fins de détente et de santé publique. Dans ce cas, tout en restant propriétaire des terres, il obtient des avantages financiers - mis en oeuvre par l'Etat membre - qui ne sont pas inférieurs aux aides prévues au paragraphe 1 sous b article 4 de la quatrième directive (article 4, paragraphe 2 de la quatrième proposition de directive du Conseil).

Cela signifie que ces avantages ne seront pas inférieurs à l'ICR ou à la PAS majoré de la valeur locative moyenne des terres pour une période de 9 années et d'une aide équivalant à l'exonération de l'impôt foncier pour une période égale d'au moins 9 ans (article 5 de la quatrième proposition de directive du Conseil).

b) Terres louées par des exploitations en faire-valoir direct ou par des exploitations avec main-d'oeuvre salariée où l'exploitant exerce l'activité agricole à titre principal ou exclusif

Même le fermier qui renonce à l'activité agricole et qui avec le consentement du propriétaire cède les terres qu'il cultive pour la mise en oeuvre du programme peut bénéficier, au même titre que l'exploitant propriétaire, des avantages des mesures visées à l'alinéa a ou b de l'article 2 paragraphe 1 de la deuxième proposition de directive du Conseil.

En effet,

- s'il est âgé de 55 ans et plus, il reçoit l'indemnité complémentaire de revenu (ICR), égale à 1.000 UC, au moins, dont on déduit la pension légale de vieillesse;
- s'il est âgé de moins de 55 ans, il reçoit la prime d'apport structurel (PAS), équivalent au moins à huit fois la valeur locative des superficies agricoles utilisées, cédées au programme.

En revanche, le propriétaire cédant ses terres, ne peut obtenir, évidemment, l'ICR ou la PAS, étant donné que ces aides sont perçues par le fermier. Le Mémoire ne lui donnait pas la possibilité de vendre ou de louer ses terres. Les nouvelles directives - dans la mesure où elles

(1) La quatrième proposition de directive du Conseil concerne la limitation de la superficie agricole utilisée.

impliquent que la forme d'utilisation dépend également de l'exploitant qui achètera les terres cédées pour les affecter au programme - disposent que le propriétaire de terres louées peut également vendre ses terres. Il va de soi que, dans ce cas, il n'obtiendrait que le prix des terres. En outre, il peut les destiner au boisement ou à des activités de détente et de santé publique.

En donnant les terres à bail pour une période minimum de 18 ans, le propriétaire précité ne peut bénéficier de la capitalisation du fermage pendant les 9 premières années visée à l'alinéa c de l'article 2 paragraphe 1 de la deuxième proposition de directive. En revanche, il perçoit non seulement le fermage mais aussi une aide annuelle égale au minimum à 15 % et au maximum à 20 % du montant de ce fermage (article 8, paragraphe 1 de la deuxième proposition de directive du Conseil). Toutefois, cette mesure ne peut être appliquée par l'Etat membre qui instaure l'exercice d'un droit préférentiel au bail de la part d'organismes fonciers qu'il a désignés (paragraphe 2 du même article 8).

S'il affecte les terres au boisement, il peut obtenir une aide égale à 80-90 % des frais de boisement (article 4 paragraphe 1 alinéa a de la quatrième directive); de plus, pour une période minimum de 9 ans, une aide annuelle équivalent au minimum à 30 % et au maximum à 50 % de la valeur locative moyenne (fermage présumé) constaté dans la région pour les terres agricoles analogues à celle qui est destinée au boisement (article 4 paragraphe 1 alinéa c de la quatrième proposition du Conseil); de plus une aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier pour une période d'au moins 9 ans (article 5 de la quatrième directive du Conseil).

S'il destine les terres à des fins de détente et de santé publique, tout en restant propriétaire, il pourra obtenir de l'Etat des avantages financiers qui ne seront pas inférieurs à ceux qu'il obtiendrait en vertu de l'alinéa c paragraphe 1 article 4 de la quatrième directive et qui par conséquent ne seront pas inférieurs à 30-50 % de la valeur locative moyenne des terres agricoles analogues pendant une période d'au moins 9 ans (article 4 paragraphe 2 de la quatrième proposition de directive du Conseil; il obtient en outre une aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier également pour une période d'au moins 9 ans (article 5 de la quatrième directive).

c) Terres en métayage et autres formes de co-participation

On sait que la caractéristique des exploitations dont relèvent ces terres

est la présence de deux exploitants. Dans le cas du métayage, l'un des exploitants est le bailleur, propriétaire des terres, l'autre exploitant le métayer qui apporte son travail et celui de sa famille. Tous deux supportent les risques de gestion et partagent les bénéfices en vertu des dispositions de loi et d'accords contractuels.

Le Mémoire d'abord et les propositions de directive du Conseil ensuite n'ont pas arrêté de dispositions **spéciales** pour ces types d'exploitants et pour les terres intéressées. Les notes d'orientation pour l'application du Mémoire avaient toutefois précisé que si les conditions prévues par les diverses mesures étaient remplies, ces mesures étaient applicables également au métayage et dans ce cas seules l'ICR ou la PAS étaient réparties entre le bailleur et le métayer en fonction des conventions passées dans le contrat. De toute façon, il est un fait que le profil du bailleur présente de nombreuses analogies avec le profil de l'exploitant propriétaire d'exploitations en faire-valoir direct, avec main-d'oeuvre salariée, de même que le profil du métayer présente des analogies avec celui de l'exploitant locataire de terres affermées.

De ce fait, à l'exception de l'indemnité complémentaire de revenu (ICR) et de la prime d'apport structurel (PAS) à répartir entre les deux co-exploitants, il est certain qu'en vertu des propositions de directive du Conseil,

- le bailleur peut utiliser toutes les mesures prévues en faveur de l'exploitant propriétaire et
- le métayer peut avoir recours aux mesures prévues en faveur de l'exploitant locataire.

En ce qui concerne la répartition de l'ICR et de la PAS, étant donné qu'on ne peut pas prendre en considération, aux fins des calculs, les dispositions spéciales de chaque contrat, on admet que cette répartition doit se faire dans le même rapport que celui qui est appliqué, légalement, pour la répartition des bénéfices. A ce sujet, il convient de préciser que l'article 4 de la loi n° 756 du 15 septembre 1964 stipule que : "Dans les rapports de métayage, en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, la division des produits et des bénéfices du fonds s'effectue en accordant aux métayers une part qui ne peut être inférieure à 58 %". En conséquence, on peut estimer que l'ICR et la PAS lors de la cession de terres en métayage peuvent être répartis à raison de 58 % en faveur du métayer et de 42 % en faveur du bailleur.

d) Terres "abandonnées" qui font partie de la superficie agricole utilisée

Il s'agit de terres libérées par l'exode et qui ne sont pas actuellement cultivées en propriété ou en location ou sous une autre forme de faire-valoir mais qui font toutefois partie de la superficie agricole utile dans la mesure où l'on ne peut estimer que leur état actuel est définitif, mais seulement temporaire. Il suffit de penser par exemple aux terres déjà gérées en métayage, situées dans l'Apennin de Toscane-Emilie.

Il semble que les propositions de directive prévoient la concession de primes aux propriétaires de ces terres, que celles-ci soient données à bail aux fins du programme ou qu'elles soient destinées au boisement ou à la détente et à la santé publique. Cela ressort de l'article 8 paragraphe 1 de la deuxième proposition de directive qui parle de "propriétaires de superficie agricole utilisée qui n'ont pas bénéficié" de l'ICR ou de la PAS et qui donnent en fermage leurs superficies agricoles utilisées; de l'article 4 paragraphe 1 alinéa a de la quatrième directive où l'on parle de "propriétaires de superficies agricoles utilisées qui procèdent au boisement"; de ce même article 4 paragraphe 1 où l'on parle encore en termes généraux de "propriétaires qui affectent les superficies agricoles utilisées à des fins de détente et de santé publique".

De ce fait, il ressort de ces dispositions que les propriétaires de terres agricoles actuellement abandonnées,

- s'ils vendent leurs terres, ne perçoivent que le prix des terres;
- s'ils donnent leurs terres en fermage pour une période d'au moins 18 ans, peuvent percevoir non seulement le loyer mais aussi, pour la durée du contrat - une aide égale à 15-20 % de la valeur locative à condition que l'Etat membre décide d'appliquer cette mesure (article 8 précité de la deuxième proposition de directive);
- s'ils affectent les terres au boisement, ils obtiennent une aide de 80-90 % des frais (article 4 paragraphe 1 alinéa a de la deuxième directive) ainsi que - pour la période d'au moins 9 ans - une aide équivalente à l'exonération de l'impôt foncier (article 5 de ladite directive).

Les propriétaires intéressés ne peuvent percevoir des aides d'un montant égal au moins à la valeur locative des terres (alinéa b paragraphe 1 article 4 de la quatrième directive), ni l'aide équivalente à 30-50 % de la valeur locative (lettre c) toutes deux prévues pour une durée de 9 ans à partir de la mise en place des plants et semences. En effet, la disposition

de l'alinéa b prévoit l'aide pour les propriétaires qui bénéficient de la PAS ou de l'ICR; la lettre c la prévoit en faveur des propriétaires dont les locataires bénéficient de la PAS ou de l'ICR. Les propriétaires de terres abandonnées ne remplissent aucune des deux conditions.

Si l'on s'en tient au texte du paragraphe 2 article 4 de ladite quatrième directive, ces propriétaires ne peuvent pas non plus bénéficier des avantages attachés à l'affectation des terres à des fins de détente et à la santé publique. En effet, ces avantages ne doivent pas être inférieurs aux aides prévues par les alinéas b et c précités du paragraphe 1 dudit article 4, c'est pourquoi les propriétaires de terres abandonnées n'étant pas admis au bénéfice des mesures visées à ces deux alinéas, il ne leur est en conséquence pas possible d'affecter leurs terres à la détente et à la santé publique.

e) Terres des exploitations à temps partiel

En vertu des dispositions arrêtées avant la présentation du nouveau document les titulaires d'exploitations à temps partiel auraient pu bénéficier de la prime d'apport structurel (PAS) qui se serait ajoutée

- au prix de la terre si la terre avait été vendue;
- à la valeur redressée des neuf premières années de loyer (CF) ou au complément de rémunération foncière si la terre avait été donnée à bail.

Étant donné la faible ampleur des exploitations en question, on n'avait pas envisagé d'appliquer en faveur de l'exploitant à temps partiel les mesures prévues pour le boisement et pour l'affectation des terres à la réalisation d'élevages extensifs de bovins et d'ovins de boucherie.

L'inapplicabilité de l'indemnité complémentaire de revenu était et demeure la conséquence logique du fait que cette mesure, bien qu'elle n'ait "rien de commun avec une prestation de sécurité sociale"⁽¹⁾ est octroyée en pratique pour permettre à l'agriculteur retraité d'avoir un meilleur niveau de vie, alors que le titulaire d'une exploitation à temps partiel perçoit ou devra percevoir une pension au titre de l'activité non agricole qu'il a exercée ou qu'il exerce à titre principal. D'ailleurs, le texte même du nouveau document stipule que les 1.000 UC sont octroyées "aux exploitants agricoles âgés de 55 ans et plus et exerçant l'activité agricole à titre principal".

(1) Rapport joint à la deuxième proposition de directive du Conseil.
Journal officiel des Communautés européennes n° C/70 du 12 juin 1970.

A la différence de l'orientation définie auparavant, l'interprétation et l'orientation concernant les propositions du nouveau document excluent l'extension aux titulaires d'entreprises à temps partiel des avantages prévus en faveur des exploitants propriétaires et des fermiers à titre principal et exclusif et en faveur des propriétaires de surfaces affermées. D'autant moins qu'ils laissent la faculté de définir l'exploitant qui pourra bénéficier des avantages prévus par les nouvelles directives, de sorte qu'ils laissent aux Etats membres la faculté d'étendre ou non les mesures aux exploitations à temps partiel.

Cependant, à notre avis, aussi bien l'article 8 de la deuxième proposition du Conseil que la disposition de l'alinéa a paragraphe 1 article 4 de la quatrième proposition de directive doivent être appliqués aux propriétaires des terres des exploitations à temps partiel, que ceux-ci soient exploitants directs des terres ou qu'ils les aient en fermage. En effet, comme on l'a vu, les dispositions précitées parlent respectivement de "propriétaires de superficies agricoles utilisées qui n'ont pas bénéficié de l'ICR ou de la PAS" et de "propriétaires qui procèdent au boisement".

Le mot "propriétaires" est donc utilisé dans un sens large qui permet de l'appliquer également aux propriétaires de surfaces agricoles utilisées exploitées dans des exploitations à temps partiel.

De ce fait, les propriétaires de terres constituant des exploitations à temps partiel

- s'ils vendent les terres, n'obtiennent que le prix des terres;
- s'ils afferment leurs terres pendant la période de 18 ans, reçoivent non seulement le fermage, mais aussi une aide égale à 15-20 % de ce fermage;
- s'ils affectent leur superficies agricoles utilisées au boisement, ils obtiennent une aide égale à 80-90 % des frais de boisement et en plus une aide équivalant à l'exonération de l'impôt foncier pendant la période de neuf ans.

En ce qui concerne les aides visées aux alinéas b et c du paragraphe 1 article 4 de la quatrième directive, on peut appliquer aux propriétaires de terres d'exploitation à temps partiel les règles qui ont été mentionnées pour les propriétaires de terres abandonnées. Il est également exclu de recourir à la disposition du paragraphe 2 dudit article, ce qui

signifie qu'ils ne peuvent affecter les terres à la détente et à la santé publique.

2. VENTILATION DES EXPLOITATIONS EN FONCTION DES PRINCIPALES VARIABLES INFLUANT SUR L'APPLICATION DES DIFFERENTES MESURES

L'évaluation des effets que les mesures précitées pourront exercer sur le marché foncier et sur les baux ruraux exige évidemment que l'on connaisse au préalable la ventilation de la superficie agricole utilisée

- en fonction des conditions fixées par les directives pour l'obtention des avantages et

- en fonction de la série de variables qui peuvent pousser l'intéressé à céder des terres et à choisir parmi les différents avantages prévus.

Toutefois, la documentation statistique disponible ne permet pas de parvenir à une vue parfaitement transparente de la superficie agricole utilisée. Par exemple, elle ne permet pas de la subdiviser en fonction des caractères agro-géologiques et en fonction de la localisation des différents types de terre, après la répartition en fonction des types d'exploitation et des formes de possession de la terre. Et indépendamment de ce qui précède la nature et la localisation des terres constituent des facteurs d'une particulière importance pour évaluer les effets exercés par les mesures, étant donné que ceux-ci conditionnent la valeur des terres et le montant des fermages ainsi que la destination à laquelle l'intéressé décidera d'affecter les terres et de ce fait la mesure à laquelle il aura ensuite recours et le montant de l'avantage dont il pourra bénéficier.

Toutefois, si l'on tient compte des conditions posées par les directives pour obtenir les différentes aides et si l'on considère les principaux facteurs qui pourront influencer sur la décision des intéressés, il ressort que pour effectuer des estimations correctes il est indispensable de connaître :

- a) le nombre et la superficie des exploitations d'exploitants qui exercent l'activité agricole à titre principal ou exclusif;
le nombre ou la superficie des exploitations dont les exploitants sont âgés de 55 ans et plus;
le nombre et la superficie des exploitations dont les exploitants sont âgés de moins de 55 ans;
- b) le nombre et la superficie des exploitations à temps partiel.

La subdivision des exploitations à temps plein en fonction des deux groupes d'âge des exploitants est nécessaire pour évaluer le nombre des exploitants qui pourront bénéficier de l'indemnité complémentaire de revenu (ICR) et de ceux qui seront autorisés à recourir aux autres mesures; elle permettra en outre de définir les quantités de terres qui pourront être cédées dans les deux cas. Enfin, le nombre et la superficie des exploitations à temps partiel constituent les critères de base pour effectuer les évaluations concernant cette catégorie d'exploitation, dans l'hypothèse où l'article 8 de la deuxième proposition de directive du Conseil ou la disposition de l'alinéa 1 paragraphe 1 de l'article 4 de la quatrième directive ou la disposition du paragraphe 2 dudit article 4 pourront être applicables aux exploitations à temps partiel.

Si l'on se limite aux exploitations à temps complet, aussi bien le nombre que la superficie des exploitations qui se trouvent dans les deux groupes d'âge des exploitants doivent être ventilés en fonction du type d'exploitation (faire-valoir direct du cultivateur, faire-valoir direct avec salariés, etc.) et en fonction de la forme de possession (faire-valoir en propriété, faire-valoir en fermage). Ces distinctions tirent leur origine du fait que le comportement des intéressés en ce qui concerne les mesures prévues par le document pour la réforme de l'agriculture pourra varier en fonction des rapports qui s'établissent entre l'exploitation, la propriété et la main-d'oeuvre et de ce fait en fonction des caractéristiques que présente concrètement l'intéressé (propriétaire, exploitant propriétaire, fermier, etc.). En effet, on ne peut s'attendre que le titulaire d'une exploitation agricole ait devant les directives du Conseil les mêmes réactions que le titulaire d'une exploitation qui a recours à la main-d'oeuvre salariée.

2.1. Données statistiques de base sur l'importance et la ventilation des exploitations par catégories de grandeur, types d'exploitation et titres de possession de la terre

Les statistiques les plus récentes sont celles qui sont fournies par l'enquête sur la structure des exploitations agricoles réalisée par l'ISTAT en vertu d'un plan convenu avec la CEE.

Pour les critères intéressés, ces statistiques reflètent la situation des exploitations en décembre 1967. On dispose actuellement des "Premiers résultats définitifs" publiés dans le supplément extraordinaire

au bulletin mensuel de statistiques de décembre 1969 et au Notiziario, ISTAT, série I, d'avril 1969 (1).

Le tableau 11 présente la ventilation du nombre et de la surface des exploitations par catégorie de grandeur. Le tableau 12 présente la ventilation du nombre et de la surface totale des exploitations en fonction du mode de faire-valoir. Le tableau 13 affine la distinction du tableau précédent en ventilant le nombre et la superficie des exploitations, non seulement en fonction du mode de faire-valoir, mais aussi en fonction du titre de possession.

Il importe d'observer que dans les trois tableaux, la superficie totale des exploitations est de 23.059.006 ha.

(1) Les données tirées de l'enquête précitée ne sont pas comparables à celles du recensement de 1961. La première raison en est que les données de 1961 comprennent toutes les forêts, tandis que les données de 1967 ne comprennent que les superficies boisées des exploitations mixtes agricoles et forestières. C'est pourquoi la superficie totale des exploitations relevée en 1961 est de 26.571.665 ha et celle qui a été relevée en 1967 est de 23.059.006 ha. Cela explique également pourquoi ces deux données sont par ailleurs différentes de la superficie agricole utilisée qui est calculée dans le cadre de l'enquête sur la structure des exploitations agricoles qui était en 1967 de 18.284.027 ha. En réalité, cette superficie ne couvre pas parfaitement celle que l'on peut calculer à partir de la somme des utilisations du sol agricole fournie par l'ISTAT, étant donné que l'enquête de 1967 a été effectuée pour toutes les exploitations d'une grandeur supérieure à 20 ha, alors que pour celles d'une grandeur inférieure, elle a été effectuée sur la base d'un échantillonnage. Dans l'ensemble, elle a concerné 14,9 % de l'ensemble des exploitations et 55 % de la superficie totale de ces exploitations.

TABLEAU 11 - EXPLOITATIONS VENTILEES PAR CATEGORIES DE GRANDEUR EN 1967

Catégories de grandeur	Nombre d'exploitations		Superficie des exploitations	
	Nombre	%	ha	%
inférieur ou égal à 1,00	1.135.910	30,0	616.967	2,7
1,01 - 2,00	732.825	19,4	1.113.672	4,8
2,01 - 3,00	453.915	12,0	1.153.055	5,0
3,01 - 5,00	527.562	13,9	2.091.333	9,1
5,01 - 10,00	516.722	13,6	3.670.584	15,9
10,01 - 20,00	260.223	6,9	3.626.588	15,7
20,01 - 30,00	68.276	1,8	1.668.366	7,2
30,01 - 50,00	44.256	1,2	1.696.805	7,4
50,01 - 100,00	27.475	0,7	1.906.043	8,3
supérieur à 100	17.390	0,5	5.515.592	23,9
TOTAL	3.784.554	100,0	23.059.006	100,0

Source : ISTAT : enquête sur la structure des exploitations agricoles, décembre 1967.

TABLEAU 12 - EXPLOITATIONS VENTILEES PAR MODE DE FAIRE-VALOIR EN 1967

Modes de faire-valoir	Importance	
	en valeur absolue	en pourcentage
<u>Exploitations (nombre)</u>		
Faire-valoir direct du cultivateur	3.181.739	84,1
Avec salariés et/ou co-participants	303.307	8,0
Sur des terres constituées en fermes exploitées en colonat partiaire	200.523	5,3
Autres formes	98.983	2,6
TOTAL	3.784.554	100,0
<u>Superficie des exploitations (ha)</u>		
Faire-valoir direct du cultivateur	13.639.304	59,1
Avec salariés et/ou co-participants	6.812.781	29,6
Sur des terres constituées en fermes exploitées en colonat partiaire	1.924.804	8,3
Autres formes	682.117	3,0
TOTAL	23.059.006	100,0

Source : ISTAT, enquête sur la structure, etc.

TABLEAU 13 - EXPLOITATIONS VENTILEES EN FONCTION DU TITRE DE PROPRIETE DE LA TERRE EN 1967

Mode de faire-valoir et titre de propriété	Importance	
	en val. absolue	en pourcent.
	<u>Exploitations (nombre)</u>	
<u>uniquement en propriété</u>	2.909.219	76,87
- faire-valoir direct du cultivateur	2.618.098	69,18
- faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	291.121	7,69
<u>uniquement en fermage</u>	263.554	6,96
- faire-valoir direct du cultivateur	256.262	6,77
- faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	7.292	0,19
<u>partiellement en propriété et partiellement en fermage</u>	312.273	8,26
- faire-valoir direct du cultivateur	307.399	8,13
- faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	4.894	0,13
<u>sur des terres constituées en fermes exploitées en colonat partiaire</u>	200.523	5,30
<u>autres modes de faire-valoir</u>	98.985	2,61
<u>autres titres de propriété</u>	-	-
TOTAL	3.784.554	100,00
	<u>Superficie des exploitations (ha)</u>	
<u>uniquement en propriété</u>	15.589.255	67,60
- faire-valoir direct du cultivateur	9.544.507	41,39
- faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	6.044.748	26,21
<u>uniquement en fermage</u>	2.088.060	2,06
- faire-valoir direct du cultivateur	1.658.274	7,20
- faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	429.786	1,86
<u>partiellement en propriété et partiellement en fermage</u>	2.774.770	12,03
- faire-valoir direct du cultivateur	2.436.523	10,57
- faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	338.247	1,46
<u>terres constituées en fermes exploitées en colonat partiaire</u>	1.924.804	8,35
<u>autres modes de faire-valoir</u>	682.117	2,96
<u>autres titres de propriété</u>	-	-
TOTAL	23.059.006	100,00

Source : ISTAT - Enquête sur la structure, etc.

L'enquête aboutit à ce résultat parce qu'elle n'avait pas fait la distinction, pour les exploitations agricoles et forestières, entre la superficie agricole et la superficie boisée. Dans une étude spéciale, l'ISTAT a ensuite établi que la superficie boisée comprise dans la superficie des exploitations agricoles représentait 3.101.293 ha alors que les tares (routes d'exploitation, canaux, etc.) occupaient encore 1.673.685 ha. En faisant la différence entre la première donnée et la somme de ces deux dernières, l'ISTAT obtient l'étendue de la superficie agricole utilisée par l'agriculture italienne. En effet :

	<u>ha</u>
Superficie totale des exploitations	23.059.006
Superficie boisée	3.101.294
Tares	1.673.685
	} 4.774.979
	}
Superficie agricole utilisée	18.284.027

En second lieu, il y a lieu de rappeler que "par exploitation agricole l'ISTAT entend l'unité technico-économique assujettie à une gestion unique". Compte-tenu de cette définition, il s'ensuit qu'il n'y a pas de coïncidence parfaite entre "exploitation" et "exploitant". En effet, d'une part, un exploitant peut gérer plusieurs exploitations, d'autre part, il peut y avoir des exploitations qui n'ont pas à leur tête une personne physique à laquelle on puisse attribuer la qualité d'exploitant (par exemple terre consacrée à la sylviculture et aux pâturages qui sont la propriété de collectivités et de municipalités). En outre, dans le cas d'exploitation constituée en fermes exploitées en colonat partiaire (et au moyen d'autres modes de faire-valoir) dans lesquels il y a deux exploitants - le bailleur et le métayer - le terme de référence est constitué par l'exploitation que cultive le métayer et non pas par l'unité souvent plus vaste (total des terres constituées en fermes) qui revient au bailleur. De ce fait, les données de l'enquête ne permettent pas d'isoler les exploitations qui ont à leur tête une seule personne physique à titre d'exploitant, notion qu'il serait pourtant intéressant de connaître pour évaluer les effets que pourront produire les mesures sur le marché foncier et sur les baux.

Aussi superflu que cela paraisse, il convient de rappeler que les 3 millions d'ha de superficie boisée ne représentent pas l'ensemble de la superficie forestière de l'Italie, mais seulement la part comprise dans les exploitations agricoles et forestières.

Abstraction faite de la superficie occupée par les tares - qui se répartit de façon impossible à préciser entre les différentes catégories d'exploitation - un sondage a permis de constater que les 3 millions d'ha de superficie boisée sont englobés à raison de 50 % dans les exploitations en faire-valoir direct du cultivateur, à raison de 30 % dans les exploitations en faire-valoir avec salariés et/ou co-participants, à raison de 15 % dans les exploitations constituées en fermes exploitées en colonat partiaire et à raison des 5 % restants dans les exploitations avec d'autres modes de faire-valoir.

Si l'on déduit de la superficie des diverses catégories d'exploitation les pourcentages indiqués de superficie boisée, on obtient :

Modes de faire-valoir	Superficie des exploitations en 1967 ha	Superficie boisée ha	Superficie des exploitations après déduction de la superficie boisée ha
Faire-valoir direct du cultivateur	13.639.304	1.550.647	12.088.657
Faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	6.812.781	930.388	5.882.393
Terres constituées en fermes exploitées en colonat partiaire	1.924.804	465.194	1.459.610
Autres formes de faire-valoir	682.117	155.065	527.052
Total	23.059.006	3.101.294	19.957.712

En conséquence, si on répartit la part de superficie boisée que comportent les diverses catégories en fonction de la superficie ventilée par titre de propriété, on obtient les données du tableau 14. Les analyses qui suivent sont fondées sur les éléments de ce tableau.

2.2. Importance des exploitations à temps partiel et à temps plein

Le nombre des personnes occupées dans l'agriculture italienne en 1967 a été légèrement supérieur dans l'ensemble à 4,5 millions. Dans "L'année agricole 1967 : premières appréciations", l'INEA reprend les résultats de l'enquête nationale sur la main-d'oeuvre effectuée par l'ISTAT. Les personnes occupées dans l'agriculture sont réparties comme suit :

Catégories	Nombre
Travailleurs indépendants	1.857.000
Auxiliaires	1.278.000
Travailleurs dépendants	1.424.000
TOTAL	4.559.000

La catégorie des "travailleurs indépendants" est constituée par des exploitants qui exercent l'activité à titre principal. La différence entre le nombre des travailleurs indépendants et le nombre des exploitations relevées en 1967 fournit l'ensemble des exploitations qui peuvent être considérées comme étant exploitées à temps partiel :

Nombre total des exploitations	3.784.554
Nombre des travailleurs indépendants	- 1.857.000
	<hr/>
Exploitations à temps partiel	1.927.554

En pourcentage, ces exploitations représentent 50,9 % du total. Si l'on considère qu'elles sont comprises dans les catégories de moindre importance, il s'ensuit qu'elles absorbent entièrement le nombre et la superficie des exploitations inférieures ou égales à 1 ha et de 1,01 à 3 ha ainsi que 1,5 % du nombre et 149.400 ha (1) des exploitations se trouvant dans la classe de grandeur suivante (de 2,01 à 3 ha).

(1) La superficie est calculée en multipliant la grandeur moyenne (2,54 ha) des exploitations de 2,01 à 3 ha par le nombre des exploitations de cette classe (58.819) correspondant à 1,5 %, ou aux exploitations à temps partiel qu'elle comprend.

TABLEAU 14 - SUPERFICIE DES EXPLOITATIONS APRES DEDUCTION DE LA
SUPERFICIE BOISEE (1967)

Mode de faire-valoir et titre de propriété	ha
Faire-valoir direct du cultivateur	
- uniquement en propriété	8.459.054
- uniquement en fermage	1.469.095
- en propriété et en fermage	2.160.508
TOTAL	12.088.657
Faire-valoir avec salariés et/ou co-participants	
- uniquement en propriété	5.219.494
- uniquement en fermage	371.171
- en propriété et en fermage	291.728
TOTAL	5.882.393
Colonat partiaire	1.459.610
Autres modes de faire-valoir	527.052
TOTAL GENERAL	19.957.712

En d'autres termes, les exploitations à temps partiel comprennent (1967) :

exploitations à temps partiel		comprises dans les classes
n	ha	
1.135.910	616.967	de 0 à 1 ha
732.825	1.113.672	de 1,01 ha à 2 ha
58.819	149.400	de 2,01 ha à 3 ha
1.927.554	1.880.039	TOTAL

Une hypothèse très vraisemblable, défendue également par Barberis (1) veut que les exploitations à temps partiel se situent essentiellement dans la catégorie des exploitations en faire-valoir direct du cultivateur et qu'elles se constituent presque intégralement sur des terres en propriété.

De ce fait, leur nombre et leur superficie sont déduits des exploitations en faire-valoir direct par le cultivateur avec des terres uniquement en propriété. Si l'on effectue l'opération, l'importance des exploitations à temps plein ventilées en fonction du mode de faire-valoir et en fonction du titre de propriété de la terre devient celle du tableau 15 qui indique en bas de colonne le nombre et la superficie des exploitations à temps partiel.

2.3. Répartition des exploitations à temps plein en fonction de l'âge des exploitants (moins de 55 ans, 55 ans et plus)

Les résultats provisoires de l'étude P.061 "Prévisions de la population active agricole par régions" - CEE, février 1969 - indiquent pour l'Italie la ventilation suivante par catégorie d'âge des actifs agricoles en 1971 :

(1) C. Barberis - Famille de cultivateurs et activités non agricoles - dans la revue "La Bonifica" n° 1-2, Rome 1969.

**TABLEAU 15 - EXPLOITATIONS A TEMPS PLEIN VENTILEES PAR MODE DE FAIRE-VALOIR
ET TITRE DE PROPRIETE ET EXPLOITATIONS A TEMPS PARTIEL (1967)**

exploitations	n	ha
A. <u>A temps plein</u>		
Faire-valoir direct du cultivateur		
- uniquement en propriété	299.026	6.579.015
- uniquement en fermage	386.604	1.469.095
- en propriété et en fermage	568.555	2.160.508
TOTAL	1.254.185	10.208.618
Faire-valoir avec salariés et/ou co-participants		
- uniquement en propriété	269.120	5.219.494
- uniquement en fermage	19.142	371.171
- en propriété et en fermage	15.045	291.728
TOTAL	303.307	5.882.393
Terres constituées en fermes ex- ploitées en colonat partiaire	200.523	1.459.610
Autres formes de faire-valoir	98.985	527.052
TOTAL GENERAL	1.857.000	18.077.673
B. <u>A temps partiel</u>	1.927.554	1.880.039

Années	Nombre	%
14	24.519	0,6
15 - 21	186.062	4,6
22 - 30	160.381	4,0
	320.764	8,1
31 - 45	1.099.449	27,6
46 - 55	862.476	21,5
56 - 65	1.018.547	25,4
66 et plus	330.000	8,2
TOTAL	4.002.198	100,0

En complétant ces données au moyen de la ventilation analogue pour 1967 présentée dans la publication susmentionnée de l'INEA ("L'annata agraria 1967 : primi guidizi"), on a réussi à obtenir une vue assez précise de la ventilation entre les deux catégories d'âge (moins de 55 ans, 55 ans et plus) des exploitants qui exercent l'activité agricole à titre principal. Toutefois deux hypothèses ont été nécessaires : la première, très vraisemblable, est que les exploitants se concentrent exclusivement dans les catégories d'âge de 31 à 66 ans et plus, ainsi que dans les deux tiers de la catégorie de 22 à 30 ans; la seconde hypothèse - moins probable, mais indispensable et qui ne peut être remplacée étant donné la pénurie de données statistiques - est que dans les catégories précisées, les exploitants se répartissent en fonction du rapport en pourcentage qui existe entre les diverses formes de travail. On a ainsi fait apparaître que les exploitants à temps plein se situent à raison de 63 % dans les catégories d'âge inférieures à 55 ans et pour les 37 % restants, dans les catégories d'âge supérieures. En termes absolus, les exploitants âgés de moins de 55 ans sont au total 1.169.910; les exploitants de 55 ans et plus sont en revanche au nombre de 687.090.

Le problème peu facile consistant à répartir les deux groupes d'exploitants entre les diverses catégories d'exploitations a été résolu en admettant qu'ils représentent dans les divers modes de faire-valoir et les divers titres de propriété ces mêmes proportions de 63 et de 37 %. Sur la base de cette hypothèse, les exploitations à plein temps se répartissent comme l'indique le tableau 16.

**TABEAU 16 - EXPLOITATIONS A TEMPS PLEIN VENTILEES PAR CATEGORIES D'AGE
DES EXPLOITANTS (MOINS DE 55 ANS, 55 ANS ET PLUS)**

Modes de faire-valoir et titres de propriété	Exploitations avec exploitants âgés			
	de moins de 55 ans		de 55 ans et plus	
	nombre	ha	nombre	ha
Faire-valoir direct du cultivateur				
- uniquement en propriété	188.386	4.144.779	110.640	2.434.236
- uniquement en fermage	243.561	925.530	143.043	543.565
- en propriété et en fermage	358.190	1.361.120	210.365	799.388
TOTAL	790.137	6.431.429	464.048	3.777.189
Faire-valoir avec salariés et/ou co-participants				
- uniquement en propriété	169.546	3.288.281	99.574	1.931.213
- uniquement en fermage	12.060	233.838	7.082	137.333
- en propriété et en fermage	9.478	183.789	5.567	107.939
TOTAL	191.083	3.705.908	112.224	2.176.485
Terres constituées en fermes exploitées en colonat partiaire	126.329	919.554	74.194	540.056
Autres modes de faire-valoir	62.361	332.043	36.624	195.009
TOTAL GENERAL	1.169.910	11.388.934	687.090	6.688.739

2.4. Nombre et superficie des exploitations ventilées par zone d'altitude

Comme on l'a vu, les directives du Conseil de la Communauté proposent notamment des mesures visant à encourager l'affectation de superficies agricoles utilisées au boisement et à la détente ainsi qu'à la santé publique. Le calcul des bénéfices prévus par ces mesures implique avant tout que l'on distingue les exploitations en fonction des terres dont elles sont constituées. Il convient évidemment de limiter cette opération à la distinction entre les terres qui seront principalement destinées au boisement et à la détente et à la santé publique et les terres qui normalement conserveront leur affectation et les superficies agricoles utilisées.

L'hypothèse la plus plausible permettant de résoudre le problème, est que l'on pourra affecter au boisement les terres et les zones à agriculture extensive qui ne se prêtent pas à l'exercice d'une agriculture intensive en mesure de rémunérer de façon appropriée les capitaux et le travail consacrés à la production.

Il y a lieu d'appliquer le même critère pour déterminer les terres qui en principe pourront être cédées à des fins de détente et de santé publique, étant donné qu'il n'est pas imaginable que l'on utilise principalement à cette fin les terres fertiles de plaine sur lesquelles il est possible de pratiquer une agriculture intensive avec des rendements compétitifs. Il est certain qu'en Italie comme ailleurs il se trouvera des propriétaires et des exploitants pour affecter les terres de plaine à cette destination ou au boisement. Mais la présente analyse ne peut tenir compte de ces cas minoritaires et doit se fonder sur le comportement de la majorité des intéressés devant les directives concernant la réforme de l'agriculture; ce comportement pourra en réalité consister à destiner au boisement ou à la détente et à la santé publique les terres moins adaptées à une agriculture moderne et compétitive.

Si l'on tient compte de la répartition de la superficie agricole utilisée par zone d'altitude, on constate que les terres pour lesquelles les propriétaires ont recours aux mesures contenues dans la quatrième directive du Conseil se trouvent en Italie essentiellement dans les zones de colline et de montagne. Il va de soi qu'une partie de ces terres pourra être cédée pour la constitution d'exploitations à spéculation céréalière, à spéculation d'élevage extensif. Les distinctions de ce genre plus spécifique doivent toutefois s'opérer dans le cadre d'un examen concernant les tendances qu'ont les intéressés à rechercher des bénéfices de remplacement.

Cependant, il importe de réaliser une première grande séparation du nombre et de la superficie des exploitations en fonction des caractères agro-géographiques des terres, c'est-à-dire des terres qui n'influent pas sur l'utilisation et qui, surtout dans la perspective d'une agriculture intensive, sont déterminants pour constituer des "exploitations agricoles destinées à se développer" (1).

Cette distinction peut s'effectuer en opérant une répartition en pourcentage du nombre et de la superficie des exploitations par zones d'altitude. L'enquête susmentionnée sur la structure des exploitations agricoles fournit les données suivantes se référant à 1967 :

Zones d'altitude	Exploitations en %	
	Nombre	Superficie
Montagne	24,1	24,3
Colline	48,4	46,8
Plaine	27,5	28,9
TOTAL	100,0	100,0

Les exploitations qui se trouvent dans les zones de collines et de montagnes constituent donc 72 % du nombre et 71,1 % de la superficie de toutes les exploitations. Si l'on applique ces pourcentages aux diverses catégories d'exploitation à temps complet énumérées dans le tableau 16, on obtient la ventilation par zones de plaine et par zones de colline et de montagne des exploitations appartenant à des exploitants âgés de moins de 55 ans (tableau 17).

Les données du tableau 18 concernant les exploitations gérées par des exploitants âgés de 55 ans et plus ont été obtenues de la même façon.

(1) L'article 2 de la première proposition de directive du Conseil définit ainsi les exploitations "dont l'exploitant a) possède une capacité professionnelle suffisante; b) tient une comptabilité; c) établit un plan de développement de l'entreprise répondant aux conditions fixées à l'article 4" de ladite directive. La directive précitée prévoit des aides d'ordre divers en faveur des exploitations appelées à se développer.

TABLEAU 17 - EXPLOITATIONS A TEMPS COMPET D'EXPLOITANTS AGES DE MOINS DE 55 ANS VENTILEES PAR ZONE D'ALTITUDE (1967)

Exploitants et modes de faire-valoir des exploitations	plaine		colline et montagne	
	n	ha	n	ha
Exploitants propriétaires (terre uniquement en propriété)				
- cultivateurs directs	30.426	703.494	80.214	1.730.742
- exploitations avec salariés et/ou co-participants	27.383	558.121	72.191	1.373.092
TOTAL	57.809	1.261.615	152.405	3.103.834
Exploitants fermiers (terre uniquement en fermage)				
- cultivateurs directs	39.337	157.090	103.706	386.475
- exploitations avec salariés et/ou co-participants	1.948	39.689	5.134	97.644
TOTAL	41.285	196.779	108.840	484.119
Exploitants propriétaires fermiers (terre en propriété et en fermage)				
- cultivateurs directs	57.850	231.023	152.515	568.365
- exploitations avec salariés et/ou co-participants	1.531	31.194	4.036	76.745
TOTAL	59.381	262.217	156.551	645.110
Co-exploitants : bailleurs et colons (terres constituées en fermes exploitées en colonat partiaire)	20.403	156.076	53.791	383.980
Autre mode de faire-valoir	10.072	56.358	26.552	138.651
TOTAL GENERAL	188.950	1.933.045	498.139	4.755.694

Les exploitations à temps partiel (dernière ligne du tableau 15) étant au nombre de 1.927.554 et occupant une superficie de 1.880.039 ha, leur ventilation par zone de plaine et par zone de colline et montagne, dans l'hypothèse où elles se répartissent en fonction des mêmes pourcentages, est la suivante :

Exploitations à temps partiel	Nombre	Pourcentage	Superficie	Pourcentage
Plaine	530.077	27,5	543.331	28,9
Colline et montagne	1.397.477	72,5	1.336.708	71,1

Il s'agit évidemment d'hypothèses très théoriques. La rareté des données statistiques n'a pas permis d'effectuer une analyse plus précise. C'est pourquoi l'unique hypothèse plausible et admissible a été que les différentes catégories d'exploitation se répartissent quant au nombre et à la superficie en fonction des pourcentages indiqués.

3. MODALITES DE CALCUL ET IMPORTANCE DES BENEFICES PREVUS POUR LES DIFFERENTES MESURES

Le recours aux mesures prévues par les directives du Conseil pour la réforme de l'agriculture dans la CEE devrait être déterminé :

- a) par des raisons objectives concernant les inconvénients dus aux revenus insuffisants que fournit l'exploitation étant donné qu'elle est située sur de faibles superficies ou sur des terres à faible fertilité ou parce qu'elle est formée de structures profondément détériorées dont la restauration exige un effort sensible sur le plan de l'organisation et sur le plan financier;
- b) par des raisons subjectives résultant de l'aspiration des intéressés à se consacrer à une activité autre que l'activité agricole indépendamment du fait que l'exploitation peut n'être pas submarginale on peut se trouver dans des conditions permettant de la restructurer facilement;
- c) par la retraite de l'exploitant en raison de la limite d'âge (proche de l'âge de la retraite ou l'âge de la retraite étant déjà atteint).

TABLEAU 18 - EXPLOITATIONS A TEMPS PLEIN D'EXPLOITANTS AGES DE MOINS DE 55 ANS; VENTILEES PAR ZONE D'ALTITUDE (1967)

Exploitants et modes de faire-valoir des exploitations	plaine		colline et montagne	
	n	ha	n	ha
Exploitants propriétaires (terres uniquement en propriété)				
- cultivateurs directs	51.806	1.197.841	136.580	2.946.938
- exploitations avec salariés et/ou co-participants	16.625	950.313	122.921	2.337.968
TOTAL	98.431	2.148.154	259.501	5.284.906
Exploitants fermiers (terres uniquement en fermage)				
- cultivateurs directs	66.979	267.478	176.582	658.052
- exploitations avec salariés et/ou co-participants	3.317	67.579	8.743	166.259
TOTAL	70.296	335.057	185.325	774.311
Exploitants propriétaires fermiers (terres en propriété et en fermage)				
- cultivateurs directs	98.502	393.364	259.688	967.756
- exploitations avec salariés et/ou co-participants	2.606	53.115	6.872	130.674
TOTAL	101.108	446.479	266.560	1.098.430
Co-exploitants : bailleurs et colons (terres constituées en fermes et exploitées en colonat partiaire)	34.741	265.751	91.588	653.803
Autres modes de faire-valoir	17.149	95.961	45.212	236.082
TOTAL GENERAL	321.725	3.291.402	848.186	8.097.532

La distinction fait apparaître les motifs essentiels sur lesquels la nouvelle politique entend faire levier de sorte que si d'autres facteurs n'interviennent pas, les mesures en question devraient exercer les effets escomptés.

Cependant quelques circonstances et raisons rendent cette hypothèse moins certaine. La nature même des propositions implique que leur utilisation pourra être entravée ou stimulée.

- 1) par la possibilité - surtout pour les exploitants âgés de moins de 55 ans - de trouver un emploi en dehors de l'agriculture et
- 2) par le montant que les intéressés pourront obtenir en renonçant à l'agriculture et en cédant les terres aux fins du programme.

Il ne fait pas de doute que la première de ces conditions est déterminante dans la plupart des cas. Le problème qui se pose à une grande partie de la main-d'oeuvre agricole italienne n'est pas en réalité soulevé par l'indécision où elle se trouve de rester dans l'agriculture ou de s'en éloigner, mais par la rareté de l'offre d'emploi en dehors du secteur primaire.

L'exode rural qui a intéressé dans de larges proportions le Midi de l'Italie et d'autres régions pauvres de la péninsule est un indice significatif de la volonté des travailleurs agricoles de chercher une occupation en mesure d'offrir des revenus supérieurs à ceux que l'exercice de l'activité agricole peut fournir.

Les propositions du Mémoire pourront par conséquent s'ajouter aux forces qui incitent les agriculteurs et les ouvriers agricoles à renoncer à l'activité agricole. Cependant, il reste à savoir si et dans quelle situation elles pourront exercer une influence suffisante pour permettre de surmonter les entraves que constitue la pénurie d'emplois extra-agricoles.

La seconde condition, à savoir l'importance du montant que l'intéressé pourra percevoir, dépend évidemment des mesures auxquelles l'intéressé lui-même aura ou pourra avoir recours, de l'étendue du fermage et de la valeur de la superficie que l'intéressé décidera de libérer en abandonnant l'agriculture. En fait, il est logique de penser que le montant des bénéfices qui pourront être perçus en ayant recours aux directives arrêtées par le Conseil des Communautés pourra influencer sur la décision des intéressés.

Pour calculer les sommes dont le montant dépend de l'étendue, de la valeur et du fermage de la terre, on a utilisé les prix moyens indicatifs du tableau 8 tirés de l'énumération des prix des exploitations et des terres vendues en 1968 relevés par l'institut national de l'économie agricole et présentés dans

les tableaux de l'annexe. Etant donné que le calcul de ces sommes se fonde par ailleurs sur le fermage ou sur la valeur locative des terres, il a été nécessaire de limiter les observations aux seules exploitations et types de terre pour lesquels l'INEA a relevé aussi les fermages versés cette même année. C'est pourquoi les calculs peuvent être effectués sur 39 types d'exploitation et de terre de l'agriculture italienne répartis dans les diverses régions administratives du pays comme le font ressortir les tableaux 10 et 19.

3.1. Indemnité complémentaire de revenu (ICR)

Le Mémorandum stipulait que pour les chefs d'exploitation âgés de 65 ans et plus, l'indemnité complémentaire de revenu devait être égale à la différence entre 1.000 UC et le montant de la pension prévue par la législation de l'Etat membre; pour les exploitants âgés de 55 à 65 ans, l'indemnité devait être calculée de façon progressive en partant de 660 UC pour atteindre 1.000 UC à l'âge de 60 ans, chiffre qui serait resté inchangé jusqu'au moment où l'intéressé aurait commencé à bénéficier de la pension de vieillesse.

En revanche l'article 2 paragraphe 1 alinéa a de la deuxième proposition de directive du Conseil dispose que l'ICR est octroyée aux exploitants agricoles âgés de 55 ans et plus, mariés ou ayant au moins une personne à charge et ajoute que "le montant de la pension légale de vieillesse perçu par le bénéficiaire est déduit de ce montant minimum" de 1.000 UC.

En conséquence la nouvelle disposition ne reprend pas explicitement les distinctions prévues par la précédente en ce qui concerne l'âge des exploitants âgés de plus de 55 ans; elle admet que le montant de 1.000 UC est minimum, ce qui signifie que l'ICR pourra également dépasser ce chiffre; elle prévoit que le montant de la pension de vieillesse est déduit des 1.000 UC lorsque la pension est perçue par le bénéficiaire.

En ce qui concerne l'Italie, l'article 7 de la loi n° 153 du 30 avril 1969 stipule que "les montants mensuels des régimes minimum de pension à la charge des organismes spéciaux pour les cultivateurs directs, les métayers et les colons, sont relevés pour toutes les catégories de pension à 18.000 liras par mois".

Il y a lieu d'ajouter toutefois que pour les cultivateurs directs, les métayers et les colons, l'âge de la retraite est 65 ans. De ce fait, seuls les exploitants d'exploitation en faire-valoir direct, les métayers

et les colons qui ont 65 ans révolus perçoivent en Italie une retraite mensuelle de 18.000 lires au minimum qui est majorée en fonction de la catégorie et en raison des années.

Il serait naturellement difficile de distinguer les exploitants cultivateurs âgés de plus de 65 ans d'après le montant de la retraite qu'ils perçoivent afin de déterminer le montant de l'aide en fonction de la différence par rapport aux 1.000 UC. En revanche, le calcul pourrait être fondé sur le montant minimum de 18.000 lires par mois, soit au total 234.000 lires par an puisqu'il est prévu de verser 13 mensualités. En conséquence, étant donné que 1.000 UC équivalent à 620.000 lires environ, l'indemnité complémentaire de revenu pour les exploitants cultivateurs âgés de plus de 65 ans correspondrait à une somme annuelle de 386.000 lires au moins (620.000 - 234.000), soit 32.167 lires par mois.

Mais pour évaluer les effets que l'ICR exercera sur les exploitants d'exploitations familiales, on peut estimer que ceux d'entre eux qui relèvent des catégories d'âge supérieur à 65 ans représentent en fait une minorité relativement négligeable par rapport à l'ensemble de la catégorie. En conséquence, les estimations peuvent être effectuées sur la base de 1.000 UC ou d'une indemnité mensuelle égale à 50.000 lires environ.

Pour les exploitants d'exploitations en faire-valoir direct avec salariés qui n'ont pas moins de 55 ans et qui décident de céder les terres au programme, le montant de l'aide pourra vraisemblablement être faible. En effet, si ces exploitants ont effectué le versement des cotisations d'assurance, ils percevront des retraites mensuelles dont le montant sera supérieur à 18.000 lires, de sorte que le complément qui pourra être obtenu au titre de l'ICR constituera une somme relativement faible. A l'inverse, dans le cas où ils n'auront pas effectué le versement des cotisations, ils pourront bénéficier de la totalité de l'indemnité complémentaire de revenu. Toutefois, comparativement au revenu fourni par les moyennes et grandes exploitations, le montant de 50.000 lires par mois aura difficilement pour effet d'inciter à la cession des terres et à l'abandon de l'activité agricole.

Comme on l'a précisé précédemment, les 1.000 UC sont répartis à raison de 42 et 58 % respectivement entre les bailleurs de terre en métayage et les métayers.

En conséquence, en liras italiennes, le métayer aura droit à un montant de 359.600 liras qui dans la majorité des cas (on peut également admettre que les métayers âgés de plus de 65 ans sont relativement peu nombreux) correspondra à une somme de 30.000 liras environ par mois.

En revanche, le bailleur devrait percevoir un montant de 260.000 liras, soit 42 % des 1.000 UC. Néanmoins, le bailleur est rarement un exploitant agricole à temps complet. En général, c'est une personne qui exerce une activité extra-agricole, de sorte qu'en vertu des directives du Conseil, il n'aurait pas droit à l'ICR. D'ailleurs, aux fins des évaluations, on doit exclure que l'indemnité complémentaire de revenu puisse avoir un effet d'incitation sur le bailleur de terres en métayage. Du reste, même lorsqu'on admet que le bailleur âgé de moins de 65 ans est un exploitant agricole à temps complet et ne perçoit aucune pension, le montant qui lui revient est de 260.000 liras par an soit 21.667 liras par mois. Il s'agit donc d'une somme trop faible pour qu'elle puisse avoir un effet déterminant. Toutefois, nous introduirons cette somme dans le tableau 24 pour permettre les comparaisons éventuelles.

3.2. Prime d'apport structurel (PAS)

Elle s'obtient en multipliant par 8 la valeur locative de la terre. Ce critère répond à la notion initiale de ce type de prime et à l'application pratique qui en a été faite dans le pays qui l'a adoptée pour la première fois.

En effet, à partir du 1er janvier 1966, les Pays-Bas ont "étendu à tous les agriculteurs, sans limitation d'âge et de revenu, qui veulent céder leurs terres (à l'exclusion des bâtiments), une prime pouvant atteindre 10 fois le fermage calculé, en complément du prix de la terre" (1).

En conséquence, il est clair qu'il s'agit d'additionner 8 fermages ou de multiplier le fermage par 8. Du reste, même les notes d'orientation élaborées en son temps par la Communauté pour commenter l'interprétation et l'application du Mémoire (2), confirment ce critère de calcul lorsqu'elles parlent de "valeur locative multipliée par 8".

(1) F. Platzer - Riordinamento fondiario nei Paesi Bassi - in "Riordinamento fondiario" C.N.R. Bologne 1968.

(2) Commission des Communautés Européennes - Note d'orientation concernant la mise en oeuvre du Mémoire, 17 avril 1969.

Il y a plutôt lieu d'élucider la notion de "valeur locative" étant donné qu'elle peut être entendue dans le sens du fermage courant dans la zone ou dans le sens d'une somme correspondant à un pourcentage de la valeur de la terre. A cet égard toutefois les notes précitées d'orientation permettaient de considérer la première interprétation comme l'interprétation valable. Actuellement, le contexte des propositions de directive du Conseil fait clairement apparaître que la locution "valeur locative de la superficie agricole utilisée" correspond au fermage présumé ou réel de cette superficie.

Dans le tableau 19, sur la base des fermages moyens courants dans les zones où se trouvent les terres étudiées, la colonne 5 indique le montant des 8 annualités de fermage que les exploitants âgés de moins de 55 ans pourront obtenir comme prime lorsqu'ils cèderont la terre au programme. La PAS relative à chaque hectare de superficie varie d'un minimum de 39.200 liras pour les terres à emblavures et à pâturages de la moyenne colline d'Agri (Basilicate) qui accusent une valeur de 150.000 liras/ha et un fermage de 4.900 liras par ha à un maximum de 3.280.000 liras pour les terres plantées d'agrumes de la région de Nocerino (Salerne) dont la valeur sur le marché est égale à 12.500.000 liras par ha et dont le fermage est de 410.000 liras par ha. En vue d'évaluer les effets que la mesure étudiée exercera, il convient de prendre ces valeurs comme des valeurs indicatives concernant toutes les terres qui présentent les mêmes caractéristiques que celles sur lesquelles elles ont été calculées.

La valeur moyenne de la PAS, calculée sur la série des 39 types d'exploitations et de terres du tableau 19 correspond à 577.846 liras par ha. Ce montant représente la prime qui peut être perçue pour une terre dont le fermage est de 70.700 liras par ha et dont la valeur probable sur le marché est de 2.554.000 liras par ha.

Les trois valeurs, minimum, maximum et moyenne concernant la prime d'apport structurel dans le cas de terres exploitées en métayage sont réparties à raison de 58 % en faveur du métayer et de 42 % en faveur du bailleur. En conséquence, le métayer pourra percevoir une PAS par ha de superficie agricole utilisée :

- de 22.736 liras au minimum
- de 1.902.400 liras au maximum
- de 335.151 liras en moyenne;

TABLEAU 19 - PRIME D'APPORT STRUCTUREL (PAS) ET VALEUR CAPITALISEE DES 9 PREMIERES ANNEES DE FERMAGE (CF) - LIRES PAR HA

N° d'ordre	Type d'exploitations et de terres vendues	Prix moyens indicatifs	Fermages moyens ou valeur locative (F)	PAS (F x 8)	CF (9 annuités de F capitalisé à 6 %)
1	2	3	4	5	6
	<u>Piémont</u>				
1	Exploitation de riziculture de la basse plaine de Novaro	1.800.000	72.000	576.000	489.722
	<u>Lombardie</u>				
2	Exploitation moyenne de riziculture entre l'Adda et le Lambro	2.200.000	45.000	360.000	306.076
3	Ferme irriguée de la région de Lodi	2.000.000	60.000	480.000	408.102
4	Ferme irriguée de la plaine de Cremona	2.150.000	67.500	540.000	459.115
5	Exploitation de viticulture de l'Oltrepo pavese	4.150.000	88.000	704.000	598.549
6	Exploitation en culture sèche de l'Oltrepo pavese	2.750.000	39.500	316.000	268.667
7	Ferme irriguée de la région de Pavie	1.750.000	50.000	400.000	340.085
8	Exploitation irriguée de la basse plaine de Bergame	2.150.000	55.000	440.000	374.093
9	Ferme irriguée de la plaine de Brescia	2.750.000	55.300	442.400	376.134
	<u>Vénétie</u>				
10	Prairies de la montagne du Trentin	1.750.000	20.000	160.000	136.034
11	Exploitation de la plaine de Vénétie entre Livenza et Tagliamento	1.900.000	39.000	312.000	265.266
12	Exploitations du bas Piave	2.750.000	40.000	320.000	272.068
	<u>Emilie Romagne</u>				
13	Exploitation unifamiliale de la plaine de Carpi	2.950.000	77.500	620.000	527.031
14	Exploitation unifamiliale de la basse région de Modène	1.900.000	42.200	337.600	287.031
15	Exploitations du périmètre de bonification de Ferrare	1.200.000	56.500	452.000	384.296
16	Exploitation unifamiliale de la plaine de Forli	2.500.000	33.700	269.600	229.217
	<u>Marches</u>				
17	Jardins maraichers irrigués du littoral	4.250.000	100.000	800.000	680.170
18	Terres irriguées du littoral	4.000.000	70.000	560.000	476.119
	<u>Toscane</u>				
19	Terres irriguées de la Valdnievole	2.400.000	77.500	620.000	527.132
20	Emblavures de la montagne de Lucca	375.000	17.500	140.000	119.029
21	Emblavures de la Maremma de Grosseto	650.000	18.900	151.200	128.552

Suite du tableau 19

1	2	3	4	5	6
		<u>Latium</u>			
22	Emblavures en culture sèche du littoral de Viterbo	450.000	20.000	160.000	136.034
23	Fermes de la région pontine	2.150.000	41.500	332.000	282.270
		<u>Campanie</u>			
24	Jardins maraîchers irrigués de la région de Nocero	12.000.000	350.000	2.800.000	2.380.595
25	Plantations d'agrumes de la région de Nocero	12.500.000	410.000	3.280.000	2.788.697
26	Emblavures de la plaine d'Alife	2.050.000	93.500	748.000	635.959
		<u>Abruzzes et Molise</u>			
27	Jardins maraîchers irrigués du littoral de Teramo	2.500.000	175.000	1.400.000	1.190.297
28	Fermes de céréaliculture de la basse Molise	725.000	19.100	152.800	129.912
29	Plantations d'oliviers en culture spécialisée de la basse colline de Molise	1.250.000	72.000	576.000	489.722
		<u>Pouilles</u>			
30	Emblavures du Tavoliere di Foggia	1.000.000	22.500	180.000	153.038
31	Plantations d'oliviers du Tavoliere	2.750.000	76.400	611.200	519.650
32	Jardins maraîchers irrigués du littoral	4.500.000	150.000	1.200.000	1.020.255
		<u>Basilicate</u>			
33	Exploitations à emblavure et pâturages de la moyenne colline de l'Agri	150.000	4.900	39.200	33.323
34	Petites fermes de la plaine du Metaponto	2.050.000	27.000	216.000	183.646
35	Plantations d'oliviers de la plaine du Metaponto	2.950.000	48.000	384.000	326.481
		<u>Calabre</u>			
36	Emblavures du Marchesato di Crotona	2.250.000	24.500	196.000	166.641
		<u>Sardaigne</u>			
37	Emblavures et céréaliculture du Logudoro	575.000	20.000	160.000	136.034
38	Plantations d'oliviers du Sassarese	1.400.000	55.000	440.000	374.093
39	Vignobles de la région de Cagliari	2.050.000	70.000	560.000	476.119
	VALEURS MOYENNES	2.544.000	70.700	577.846	459.461

le bailleur :

- de 16.464 lires au minimum
- de 1.377.600 lires au maximum
- de 242.675 lires en moyenne.

Naturellement, les valeurs maximales de la PAS ne sont indiquées que pour des raisons de calcul. En réalité, il sera très peu fréquent que le métayage intéresse des terres dont la valeur sur le marché est de 12.500.000 lires par ha, cette valeur se référant d'ailleurs, comme on l'a vu, à des plantations d'agrumes qui sont difficilement exploitées en co-participation.

Toujours en ce qui concerne la PAS, il y a lieu de rappeler que les notes d'orientation précitées se référant à la formulation initiale des mesures du même ordre, affirment que "son montant pourrait être plafonné à 15.000 UC soit huit fois la valeur locative de 46 ha loués 40 UC pa ha", ce qui signifie que, quelle qu'ait été la valeur ou l'étendue de la superficie cédée par l'intéressé, la PAS ne pourrait être supérieure à 9 millions de lires environ. C'est pourquoi, si l'on tient compte que pour l'hectare de plantation d'agrumes de la région de Sarno, la PAS correspond à plus de 3 millions, il s'ensuit que si l'intéressé a cédé par exemple 4 ha, il aurait reçu comme prime d'apport structurel un peu plus de 9 millions de lires. Toutefois, le plafond de 15.000 UC n'a pas été maintenu par les nouvelles directives et n'a pas été conservé non plus, semble-t-il, dans les dispositions intérieures régissant l'application de ces directives.

Il y a lieu d'ajouter qu'alors que le Mémoire stipulait que la PAS "pourra être équivalente à 8 fois la valeur locative des terres cédées" - impliquant ainsi que le montant pouvait être également inférieur à 8 fois le fermage et que les terres à céder pouvaient également ne pas être des superficies agricoles utilisées - l'alinéa b paragraphe 1 article 2 de la deuxième proposition de directive stipule que le montant de la PAS est calculé de façon à être au moins équivalent à huit fois la valeur locative de la superficie agricole utilisée libérée. De ce fait, la PAS ne pourra pas être inférieure au montant prescrit; en outre les terres qui ne sont pas des superficies agricoles utilisées ne seront pas admises au bénéfice de l'aide.

3.3. Aide pour la cession de terres en fermage

La valeur capitalisée des neuf premières années de fermage (CF), accordée aux exploitants propriétaires et aux bailleurs de terre en métayage qui

cèdent leur superficie agricole utilisée en métayage, est également calculée, pour les différents types d'exploitations et de terres, sur la base des fermages de la colonne 4 (tableau 19). Les résultats sont énumérés dans la colonne 6 de ce tableau 19.

On a déjà dit que l'une des conditions posées par la mesure étudiée est que le contrat de fermage ait une durée égale ou supérieure à 18 ans. L'autre condition est que l'intéressé reçoive une bonification d'intérêt de 6 % sur le taux d'escompte (ou de capitalisation), tandis qu'un taux de 2 % au moins est en toute hypothèse à sa charge.

En Italie, le taux ordinaire d'intérêt est en moyenne de 12 %. L'Etat intervient sur ce chiffre dans le domaine des prêts et des emprunts à taux de faveur pour l'agriculture, par des aides en compte intérêt qui dans les divers cas, réduisent sensiblement le taux à la charge de l'intéressé.

L'aide prévue par l'alinéa c paragraphe 1 article 2 de la deuxième proposition de directive étant de 6 %, réduit de moitié le taux ordinaire d'intérêt courant en Italie. C'est pourquoi les montants de la colonne 6 ont été calculés sur la base des 6 % en appliquant la formule de la capitalisation initiale des annuités constantes pour une période ultérieure et limitée

$$S_0 = a \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

où S_0 est la somme qui résulte du calcul ou le montant CF; a est l'annuité de fermage ou le loyer (F) concernant les divers terrains; n est le nombre des annuités à capitaliser, en l'espèce 9 redevances annuelles, r le taux d'intérêt égal à 6 %.

Etant donné que les fermages utilisés dans ce calcul sont les mêmes que ceux en vertu desquels la PAS a été calculée, il est naturel que le montant minimum et maximum du CF se réfère respectivement aussi à des terres d'emblavure et de pâturages de la moyenne colline d'Agri (Basilicate) et à des plantations d'agrumes de la région de Sarne (Salerne). Dans le premier cas la capitalisation des 9 fermages est de 33.329 lires par ha; dans le second cas, elle est de 2.788.697 lires. On peut estimer que ces montants sont susceptibles d'être appliqués également à des terres du même type qui ont surtout des fermages de même importance.

La valeur moyenne des 9 annuités calculées sur l'ensemble des 39 types de terres du tableau 19 est de 459.461 lires par ha.

Les propriétaires de terres déjà exploitées en fermage, de terres abandonnées qui sont des surfaces agricoles utilisées, de terres constituant des exploitations à temps partiel, disposés à céder leurs terres en fermage aux fins du programme ne bénéficient pas de la capitalisation des 9 premiers fermages - mais conformément à l'article 8 paragraphe 1 de la deuxième proposition de directive - ils perçoivent non seulement le fermage, mais aussi une aide égale à 15-20 % du fermage pendant toute la durée du contrat.

Le tableau 20 indique les fermages des 39 types de terre et les majorations de 15 et de 20 %. Les montants en fonction desquels on peut évaluer l'effet de la mesure ont été obtenus en ajoutant aux fermages la somme obtenue en effectuant la moyenne entre la majoration minimale et la majoration maximale.

Pour les terres les plus pauvres des zones de colline et de montagne (représentées par les emblavures et les pâturages de la colline d'Agri, au n° 33 du tableau) le fermage qui peut être perçu passe à 5.758 lires par ha, ce qui correspond à une majoration moyenne de 858 lires à peine par unité de surface.

Pour les terres qui accusent les fermages les plus élevés, comme les plantations d'agrumes de la région de Nocero (représentés au n° 25 du tableau), le fermage qui peut être perçu par l'intéressé en cas d'offre des terres en fermage aux fins du programme, est de 451.750 lires par ha étant donné que la majoration moyenne entre 15 % et 20 % est de 71.750 lires par ha.

Le montant moyen résultant de la série des 39 observations correspond à un fermage de 84.494 lires par ha.

Ce montant se réfère aux terres qui dans les situations moyennes ont un fermage courant de 71.900 lires par ha sur lesquelles la majoration moyenne est de 12.584 lires par unité de surface.

3.4. Aides et avantages en faveur des personnes qui destinent leurs terres au boisement

En vertu de l'article 4 paragraphe 1 alinéa a de la quatrième directive concernant la limitation de la superficie agricole utilisée "Les frais de

TABLEAU 20 - MONTANT DES FERMAGES POUVANT ETRE PERCUS PAR LES PROPRIETAIRES QUI NE BENEFICIENT PAS DE LA PAS OU DE L'ICR ET QUI CEDENT LEURS TERRES EN FERMAGE (ARTICLE 8 - DEUXIEME PROPOSITION DE DIRECTIVE)
LIRES PAR HECTARE

Type d'exploitations et de terres du tableau 17	Fermages (F)	Majorations			Fermage augmenté de la majoration moyenne (F + C)
		minimum -15% de F (A)	maximum -20% de F (B)	moyenne $-\frac{(A+B)}{2}-(C)$	
1	72.000	10.800	14.400	12.600	84.600
2	45.000	6.750	9.000	7.875	52.875
3	60.000	9.000	12.000	10.500	70.500
4	67.500	10.125	13.500	11.812	79.312
5	88.000	13.200	17.600	15.400	103.400
6	39.500	5.925	7.900	6.912	46.412
7	50.000	7.500	10.000	8.750	58.750
8	55.000	8.250	11.000	9.625	64.625
9	55.300	8.295	11.060	9.677	64.977
10	20.000	3.000	4.000	3.500	23.500
11	39.000	5.850	7.800	6.825	45.825
12	40.000	6.000	8.000	7.000	47.000
13	77.500	11.625	15.500	13.562	91.062
14	42.200	6.330	8.440	7.385	49.585
15	56.500	8.475	11.300	9.888	66.388
16	33.700	5.055	6.740	5.897	39.597
17	100.000	15.000	20.000	17.500	117.500
18	70.000	10.500	14.000	12.250	82.250
19	77.500	11.625	15.500	13.563	91.063
20	17.500	2.625	3.500	3.062	20.562
21	18.900	2.835	3.780	3.307	22.207
22	20.000	3.000	4.000	3.500	23.500
23	41.500	6.225	8.300	7.262	48.762
24	350.000	52.500	70.000	61.250	411.250
25	410.000	61.500	82.000	71.750	481.750
26	93.500	14.025	18.700	16.363	109.863
27	175.000	26.250	35.000	30.625	205.625
28	19.100	2.865	3.820	3.343	22.443
29	72.000	10.800	14.400	12.600	84.600
30	22.500	3.375	4.500	3.938	26.438
31	76.400	11.460	15.280	13.370	89.770
32	150.000	22.500	30.000	26.250	176.250
33	4.900	735	980	858	5.758
34	27.000	4.050	5.400	4.725	31.725
35	48.000	7.200	9.600	8.400	56.400
36	24.500	3.675	4.900	4.288	28.788
37	20.000	3.000	4.000	3.500	23.500
38	55.000	8.250	11.000	9.625	64.625
39	70.000	10.500	14.000	12.250	82.250

boisement comprennent : la préparation du sol, la fourniture et la mise en place de plants et semences, l'installation de clôtures ou de dispositifs de protection des plants et semis, les travaux d'entretien y compris les regarnis, pour trois ans au maximum".

Sur l'ensemble de ces postes la directive du Conseil prévoit l'octroi d'aide en compte capital de l'ordre de 80-90 %.

Le tableau 21 indique en milliers de lires par ha, les frais de boisement relevés par l'INEA pour la période de 1957/58 - 1961/62 dans les différentes régions administratives du pays. Ces frais, qui comprennent les postes de dépenses prévus par la directive du Conseil accusent des différences sensibles selon les années; ces différences doivent être attribuées principalement à l'augmentation des prix du matériel et des services plus qu'à la nature des terres affectées au boisement.

On passe ainsi d'un coût moyen de 331.000 lires par ha en 1957/58 à un coût moyen par ha de 1.219.000 lires en 1961/62. Pendant cette dernière année les coûts les plus élevés ont été enregistrés dans des régions comme la Calabre, la Toscane, les Marche.

Pour le calcul du montant que l'intéressé pourra percevoir s'il affecte ses superficies agricoles utilisées au boisement on peut avoir recours à la donnée moyenne de 1961/62 en soulignant qu'au cours des huit dernières années les coûts ont encore augmentés. Il est en outre opportun de rappeler que les frais de boisement varient et parfois de façon sensible en raison de l'aménagement que le type de terre exige, de sorte que l'on peut avoir de fortes oscillations par rapport à la donnée moyenne de 1.219.000 lires par hectare. Toutefois, cette remarque est tempérée par le fait que les superficies pour lesquelles l'aide sera demandée sont constituées par les terres qui, étant actuellement cultivées, présentent déjà une situation qui ne nécessite pas de frais importants d'aménagement. Ce facteur justifie par ailleurs le recours à la donnée moyenne considérée comme sûre et valable, comprenant les augmentations des prix des matériaux et des services qui ont été enregistrées au cours des dernières années.

Il s'ensuit que le montant équivalent à 80-90 % des frais de boisement, calculé sur la base d'un coût moyen total de 1.219.000 lires par hectare correspond à 975.000 - 1.097.100 lires par hectare. Sa valeur moyenne est de 1.036.150 lires par hectare.

TABLEAU 21 - COUTS MOYENS DES BOISEMENTS PENDANT LA PERIODE 1957/58 - 1961/62
(MILLIERS DE LIRES PAR HA)

Régions	1957-58	1958-59	1959-60	1960-61	1961-62
Piémont	105	160	194	206	940
Val d'Aoste	105	65	-	-	-
Ligurie	322	334	359	389	1.506
Lombardie	330	178	200	275	1.729
Trentin-Haut Adige	130	110	110	155	360
Vénétie	233	-	-	158	703
Frioul Vénétie Julienne	233	195	245	400	500
Emilie Romagne	120	160	205	205	1.415
Marches	740	767	665	760	2.159
Toscane	440	502	499	491	4.216
Ombrie	365	275	375	835	1.350
Latium	340	311	311	327	993
Campanie	164	141	106	143	436
Abruzzes et Molise	360	85	164	211	576
Pouilles	459	500	500	-	750
Basilicate	378	431	403	415	935
Calabre	400	-	693	920	2.480
Sicile	607	240	381	-	434
Sardaigne	460	460	415	415	462
Valeurs moyennes	331	289	343	394	1.219

Source : INEA - Annuario dell'agricoltura italiana
du volume XII au volume XVI.

L'autre avantage octroyé à celui qui destine les terres au boisement est constitué par une prime annuelle pour une durée de neuf ans égale au moins à la valeur locative moyenne de la terre, si l'intéressé est exploitant propriétaire ou bailleur propriétaire, ou égale à 30-50 % de la valeur locative moyenne si l'intéressé est propriétaire de terres exploitées en fermage ou de superficies agricoles utilisées abandonnées à la suite de l'exode ou de terres qui constituent la base d'exploitations à temps partiel. Il convient de rappeler que la valeur locative doit correspondre à la valeur moyenne constatée dans la zone pour les terres agricoles analogues aux terres à reboiser.

La directive prévoit enfin l'octroi d'une aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier, pendant au moins 9 ans, sur les terres destinées au boisement.

Pour l'Italie, le calcul du montant perçu au titre de ces deux aides exige que l'on définisse au préalable les terres qui seront vraisemblablement consacrées au boisement par les propriétaires. A ce sujet, comme on l'a vu, l'hypothèse la plus sûre est que l'on pourra destiner au boisement les terres des zones à agriculture extensive en majeure partie situées dans les régions de collines et de montagnes et dans les régions intérieures du pays.

En ce qui concerne l'importance des fermages il y a lieu de rappeler qu'il s'agit de terres pauvres situées dans des zones où la demande de terres n'est pas active. Au contraire, aussi bien le marché foncier que le marché des fermages paraissent quelque peu stagnants dans ces zones. Le montant du fermage moyen oscille aux alentours de 20.000 livres par hectare. Les données relevées dans la colonne 4 du tableau 19 concernant les terrains énumérés ci-dessous le prouvent :

	<u>£/ha</u>
Prairies de la montagne du Trentin	20.000
Emblavures de la montagne de Lucca	17.500
Fermes de céréaliculture de la Basse Molise	19.100
Emblavures et céréaliculture du Logudoro	20.000

De ce fait, alors que pour l'exploitant propriétaire (qui a même droit à l'ICR et à la PAS) et pour le bailleur de terres en métayage (qui a droit à une partie de l'ICR et de la PAS) la prime annuelle pourrait être égale à un fermage de l'ordre de 20.000 liras en moyenne par hectare, pour le propriétaire de terres exploitées en fermage, l'aide correspondant à 30-50 % du fermage, la prime sera de l'ordre de 6.000 - 10.000 liras par hectare; par conséquent, en moyenne elle sera de 8.000 liras par hectare.

Pour pouvoir comparer ou additionner ces montants qui sont annuels, il convient de les transformer en valeur capitale. En d'autres termes, étant donné que ces aides sont octroyées pour une période de neuf ans, il convient de les capitaliser même si elles sont perçues annuellement.

Si on utilise la formule employée pour la capitalisation du fermage (CF) et un taux d'intérêt égal (6 %), on obtient pour la valeur capitale des neuf fermages (20.000 liras chacun) qui peuvent être perçus par l'exploitant propriétaire, une somme de 136.034 liras par hectare alors que la valeur capitale équivalant à la capitalisation des neuf annuités égales à 30-50 % du fermage (en moyenne Lit. 8.000) qui peuvent être perçus par des propriétaires de terres en fermage, etc. est de 54.414 Lit par hectare.

En ce qui concerne l'aide correspondant à l'exonération de l'impôt, il y a lieu de noter que les terres susceptibles d'être affectées au boisement font en général partie de communes qui jouissent déjà en Italie de l'exonération permanente de l'impôt sur le revenu domanial. L'article 58 du texte unique sur les impôts directs (loi n° 645 du 29/1/1958) exonère de cet impôt :

- 1) les terres situées à une altitude égale ou supérieure à 700 mètres;
- 2) les terres comprises dans la liste des territoires de montagnes(1),

(1) La liste comprend les communes fiscales situées pour 80 % au moins de leur superficie au dessus de 600 m d'altitude et celles dans lesquelles la dénivellation entre la quote inférieure et la quote supérieure du territoire communal n'est pas inférieure à 600 m, à condition que le revenu imposable moyen par ha, recensé, fourni par la somme du revenu domanial et du revenu agricole, déterminé en vertu du RDL n° 589 du 4 avril 1939, converti en la loi n° 976 du 29 juin 1969, majoré du coefficient 12, conformément au DL n° 356 du 12 mai 1947 ne dépasse pas 2.400 Lit. On peut inclure dans la liste les communes ou les portions de communes, même non limitrophes aux précédentes, qui, bien que ne remplissant pas les conditions visées ci-dessus, présentent des conditions économique-agricoles semblables, notamment en ce qui concerne les communes déjà classées dans les communes de montagnes sur le cadastre agricole et celles dont l'ensemble du territoire a été reconnu sinistré par des faits de guerre conformément au DLP n° 33 du 22 juin 1946.

établies et mises à jour par la Commission fiscale centrale en vertu de l'article unique de la loi n° 657 du 30 juillet 1957 remplaçant l'article 1er de la loi n° 991 du 25 juillet 1952;

- 3) les terres faisant partie de territoires de bonification de montagnes, créées en vertu de l'article 14 de la loi n° 901 du 25 juillet 1952.

L'exonération prévue par les lois précitées ne concerne toutefois que le seul impôt du Trésor qui est un des postes composant l'impôt foncier. Les autres postes sont : la surtaxe provinciale, la surtaxe municipale, la surtaxe des Chambres, la taxe additionnelle ECA et la taxe en faveur de la Calabre, les assurances obligatoires contre les accidents dans l'agriculture, les droits de perception.

De ce fait, ceux qui destineront leurs surfaces agricoles utilisées au boisement bénéficieront en fait d'aides équivalant à l'exonération du paiement des impôts concernant les postes énumérés.

Toutefois, en raison de leur caractère agro-géologique, et surtout en raison de leur faible capacité de rendement, les terres cultivées des zones de montagnes et de collines de l'Italie offrent rarement une assiette permettant d'établir un impôt d'une importance notable, dont le montant puisse constituer une raison d'encouragement particulier ou sensible pour ceux qui destineraient les terres au boisement. Pour illustrer cette question, il suffit de considérer les données suivantes concernant un hectare d'emblavures de 3ème catégorie de communes de montagne du Bas Cilento (province de Salerne), dont le revenu domanial, calculé en se référant à la période fiscale 1937-39, est en moyenne de 60 Lit par ha.

Postes	Lit/ha	Observations
Taxe fiscale	-	Exonération conformément à la loi Exonération en vertu de l'article 5 de la quatrième directive du Conseil
Surtaxe provinciale	252	
Surtaxe communale	216	
Taxe de Chambre	1	
Taxe additionnelle ECA et en faveur de la Calabre	46	
Assurance obligatoire contre les accidents dans l'agriculture	62	
Droit de perception	49	
TOTAL	626	

En fait, la disposition de l'article 5 de la quatrième proposition de directive du Conseil de la Communauté aboutirait à une aide de l'ordre de 625 lires par ha en moyenne (c'est-à-dire à une aide de 1 UC par ha) pour une durée de 9 ans.

Si l'on transforme cette aide en valeur capitale au moyen de la formule déjà appliquée auparavant, au taux d'intérêt de 6 %, on obtient un montant total de 4.251 lires par ha.

3.5. Aides et encouragements pour l'affectation de terres à la détente et à la santé publique

Même pour connaître le montant des aides qui peuvent être obtenues en ayant recours à cette mesure, il est nécessaire au préalable de définir les terres qui pourront en principe être cédées aux fins des activités de détente et de santé publique.

Le critère utilisé dans le paragraphe 2.4. du présent rapport n'est pas différent de celui qui est appliqué pour la définition des terres qui pourront être destinées au boisement. De ce fait, il est vraisemblable que l'on affecterait également à la détente et à la santé publique principalement les superficies agricoles utilisées fixées dans les zones d'altitude, de collines et de montagnes.

Il s'ensuit que l'ordre de grandeur des aides qui pourront être perçues par les intéressés ne diffèrera pas de celui des aides calculées pour l'affectation des terres au boisement.

Pour les exploitants propriétaires (qui ont également droit à l'ICR ou à la PAS) et pour les bailleurs de terres en métayage (qui ont droit à une partie de l'ICR ou de la PAS), ces aides se composeront d'une aide annuelle égale en moyenne à une valeur locative de 20.000 lires par hectare et à une aide annuelle équivalant à l'exonération de l'impôt foncier égal à 625 lires par hectare - ces deux aides pouvant être perçues pendant une période de 9 ans, la valeur capital étant respectivement de 136.034 lires et de 4.251 lires par hectare.

Pour les propriétaires de terres exploitées en fermage, ces aides se composeront d'une aide égale à 30-50 % du fermage moyen précisé, ou d'une aide variable de 6.000 à 10.000 lires par hectare, en moyenne 8.000 lires ainsi que du montant équivalent à l'exonération de l'impôt foncier

égal à 625 par hectare (1). La valeur capitale de ces aides est respectivement de 54.414 liras et de 4.251 liras par hectare.

4. TERRES AGRICOLES QUI POURRONT ETRE LIBEREES AU MOYEN DE L'APPLICATION DES DIRECTIVES DU CONSEIL ET FORMES DE CESSION DES TERRES

En fait, la première et la deuxième directives pour la réforme de l'agriculture dans la Communauté répartissent les intéressés en catégories (exploitants propriétaires, fermiers, propriétaires de terres en fermage, etc.). Dans le domaine de chaque catégorie, ceux qui décident d'abandonner l'agriculture pourront recevoir des aides d'importance et de nature différentes selon l'âge et selon qu'ils choisissent de vendre ou d'affermier les terres, de les affecter au boisement ou à la détente et à la santé publique.

De ce fait, le choix pourra dépendre de l'effet combiné de différents facteurs dont les principaux sont :

- les caractères qui distinguent la catégorie à laquelle l'intéressé appartient, étant donné qu'il est certain que - par exemple - un propriétaire cultivateur aura un comportement différent de celui du fermier cultivateur;
- les caractéristiques agro-pédologiques des terres dont dépendent le système de production réalisable sur les terres et la valeur des terres elles-mêmes;
- l'importance des divers montants versés au titre des directives pour les différentes formes de cession.

L'analyse qui suit tient compte de ces facteurs. Elle est donc réalisée en coordonnant les données des tableaux 16, 17 et 18 (où les exploitations sont réparties en fonction du mode de faire-valoir et en fonction du titre de propriété de la terre ainsi qu'en fonction de la localisation dans les régions de plaine, de colline et de montagne, du nombre et de la superficie des exploitations) avec les données des tableaux 22, 23, 24 et 25 qui indiquent les montants moyens correspondants aux aides en faveur des diverses catégories d'intéressés.

(1) Il convient de faire une petite remarque en ce qui concerne l'interprétation et l'application du paragraphe 2 de l'article 4 de la quatrième proposition de directive. A notre avis, il n'est pas correct d'interpréter la disposition qui prévoit "des aides financières égales ou supérieures aux aides visées au paragraphe 1 alinéa b ou c" dans le sens où les calculs ont été effectués. La preuve en est fournie par le fait que, si l'on destine les terres à des activités de détente, l'intéressé recevrait à peine le montant d'un fermage ou 30-50 % du fermage alors que s'il les destinait au boisement, il obtiendrait, en plus, une aide de 80-90 % du coût, aide véritablement importante. A notre avis, l'interprétation correcte est que si l'on destine les terres à des activités de détente et de santé publique, l'intéressé doit recevoir également une somme équivalente à l'aide qu'il aurait obtenu s'il avait destiné les terres au boisement.

L'analyse admet en outre l'hypothèse que l'on consacre au boisement ou à la détente et à la santé publique en général les terres qui ne peuvent être utilisées pour une agriculture intensive ou les terres situées dans les zones de colline et de montagne. Toutefois, cette hypothèse est tempérée par la considération qu'une partie de ces terres pourra être consacrée à la constitution d'exploitations de céréaliculture ou d'élevage extensif, c'est pourquoi les possibilités qui s'offrent aux intéressés sont en fait : de vendre les terres ou de les céder en fermage; de les destiner au boisement ou à la détente.

En revanche, pour les superficies agricoles propres à une agriculture intensive, les possibilités se réduisent à la vente ou à la cession des terres en fermage. En réalité l'application des directives sur la réforme de l'agriculture provoquera une forte demande de terres de la part des exploitants "d'exploitations destinées à se développer" principalement dans les zones susceptibles de fournir des revenus agricoles satisfaisants et compétitifs.

Dans ces zones, les intéressés penseront difficilement à affecter leurs terres au boisement ou à la détente étant donné que la valeur de marché et le montant des fermages rendent les montants résultant des directives qui régissent l'affermage ou la vente des terres concurrentiels par rapport aux montants qui peuvent être obtenus si l'on destine les terres au boisement ou à la détente. Il convient par ailleurs de noter que le choix de propriétaires de terres en plaine ne sera pas faiblement influencé par le fait que le boisement et l'affectation à la détente "gèlent" pendant une longue période les possibilités d'utilisation agricole des terres. En outre, ces affectations pourront modifier les caractères agronomiques de ces terres. En conséquence, il ne fait pas de doute que ces facteurs pourront être déterminants dans le contexte des évaluations que les propriétaires effectueront au moment de prendre leur décision. Et il ne fait pas de doute que ces facteurs revêtiront une plus grande importance pour ceux qui ne voudront pas vendre les terres. Ceux-ci, en effet, à l'échéance des engagements contractuels recouvreront le droit de décider du type d'utilisation à donner à leur terre en fonction des circonstances de temps et de lieu. Par conséquent, il est clair qu'en affectant les terres au programme, ils choisiront la forme de cession qui permet de sauvegarder la valeur et les possibilités de production des terres. C'est pourquoi ils éviteront d'affecter les terres au boisement étant donné que cette affectation pourrait diminuer les capacités de rendement et par conséquent la valeur de marché des terres. Pour des raisons analogues, ils éviteront de les affecter à la détente et à la santé publique.

TABLEAU 22 - MONTANTS CORRESPONDANTS AUX AIDES PREVUES PAR LES DIRECTIVES EN FAVEUR DES EXPLOITANTS PROPRIETAIRES

Postes	Somme mensuelle (lire)	Montant des autres postes (par hectare)		
		minimum	maximum	moyen
a) Exploitants propriétaires âgés de 55 ans et plus				
1. Vend les terres				
- ICR	50.000			
- prix de la terre		150.000	12.500.000	2.554.000
2. Cède les terres en fermage				
- ICR	50.000			
- CF		33.328	2.788.697	459.461
3. Affecte les terres au boisement				
- ICR	50.000			
- aide moyenne (80-90 % sur les frais moyens de boisement)				1.036.150
- fermage moyen pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				136.034
- aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				4.251
Total				1.176.435
4. Affecte les terres à la détente				
- ICR	50.000			
- fermage moyen pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				136.034
- aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				4.251
Total				140.285
b) Exploitants propriétaires âgés de moins de 55 ans				
1. Vend les terres				
- PAS		39.200	3.280.000	577.846
- prix de la terre		150.000	12.500.000	2.554.000
Total		189.200	15.780.000	3.131.846
2. Cède les terres en fermage				
- PAS		39.200	3.280.000	577.846
- CF		33.328	2.788.697	459.461
Total		72.528	6.068.697	1.037.307
3. Affecte les terres au boisement				
- PAS				160.000(*)
- autres aides énumérées sous 3 a)				1.176.435
Total				1.336.435
4. Affecte les terres à la détente				
- PAS				160.000(*)
- autres aides énumérées sous 4 a)				140.285
Total				300.285

(*) Ce montant est calculé d'après le fermage moyen égal à 20.000 liras par hectare attribué aux terrains qui pourront être affectés au boisement et à la détente ainsi qu'à la santé publique.

TABLEAU 23 - MONTANTS CORRESPONDANTS AUX AIDES EN FAVEUR DES FERMIERS EXPLOITANTS
ET DES PROPRIETAIRES DE TERRES AFFERMES

Postes	Somme mensuelle (lire)	Montant des autres postes (par ha)		
		minimum	maximum	moyen
a) Exploitants fermiers (quelle que soit la forme de cession des terres)				
- âgés de 55 ans et plus : ICR	50.000			
- âgés de moins de 55 ans : PAS		39.200	3.280.000	577.846
b) Propriétaires de terres en fermage				
1. Vend les terres				
- prix de la terre		150.000	12.500.000	2.554.000
2. Afferme les terres				
- fermage		4.900	410.000	71.900
- aide annuelle égale à 15-20 % du fermage		858	71.750	12.584
Total		5.758	481.750	84.494
3. Affecte les terres au boisement				
- aide moyenne (80-90 %) sur le coût moyen du boisement				1.038.150
- aide égale à 30-50 % du fermage des terres pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				54.416
- aide équivalant à l'exonération de l'impôt foncier pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				4.251
Total				1.094.817
4. Affecte les terres à la détente et à la santé publique				
- aide égale à 30-50 % du fermage des terres pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				54.416
- aide équivalant à l'exonération de l'impôt foncier pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				4.251
Total				58.667

TABLEAU 24 - MONTANTS CORRESPONDANT AUX AIDES PREVUES EN FAVEUR DES BAILLEURS
ET DES METAYERS

Postes	Somme mensuelle (lire)	Montant des autres postes (par hectare)		
		minimum	maximum	moyen
a) Bailleur (exploitant propriétaire de terres en métayage) âgé de 55 ans et plus				
1. Vend les terres				
- ICR	21.667			
- prix de la terre		150.000	12.500.000	2.554.000
2. Afferme les terres				
- ICR	21.667			
- CF		33.328	2.788.697	459.461
3. Affecte les terres au boisement				
- ICR	21.667			
- aide moyenne (80-90 %) sur le coût moyen de boisement				1.036.150
- fermage moyen pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				136.034
- aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier (valeur capitale ou somme économique)				4.251
Total				1.176.435
4. Affecte les terres à la détente				
- ICR	21.667			
- fermage moyen pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)				136.034
- aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier (valeur capitale ou somme économique)				4.251
Total				140.285
b) Bailleur (exploitant propriétaire de terres en métayage) âgés de moins de 55 ans				
1. Vend les terres				
- PAS		16.464	1.377.600	242.695
- prix de la terre		150.000	12.500.000	2.554.000
Total		166.464	13.877.600	2.796.695
2. Afferme les terres				
- PAS		16.464	1.377.600	242.695
- CF		33.328	2.788.697	459.461
Total		49.792	4.166.297	702.156
3. Affecte les terres au boisement				
- PAS				67.200
- autres aides énumérées sous 3 a)				1.176.435
Total				1.243.635
4. Affecte les terres à la détente				
- PAS				(*) 67.200
- autres aides énumérées sous 4 a)				140.285
Total				207.485
c) Métayers				
- âgés de 55 ans et plus : ICR	30.000			
- âgés de moins de 55 ans : PAS		22.736	1.902.400	335.151

(*) Est égal à 42 % de la PAS calculée sur le fermage moyen de 20.000 liras par hectare

TABLEAU 25 - MONTANT DES AIDES EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES DE TERRES "ABANDONNEES" ET DE TERRES CONSTITUANT DES EXPLOITATIONS A TEMPS PARTIEL

Postes	Montant (lire par hectare)		
	minimum	maximum	moyen
a) Propriétaire de terres "abandonnées" et de terres et d'exploitations à temps partiel			
1. Vend les terres			
- prix de la terre	150.000	12.500.000	2.554.000
2. Afferme les terres			
- fermage	4.900	410.000	71.900
- aide de 15-20 % du fermage	858	71.750	12.584
Total	5.758	481.750	84.494
3. Affecte les terres au boisement			
- aide moyenne de 80-90 % sur les frais moyens de boisement			1.036.150
- aide équivalant à l'exonération de l'impôt foncier pendant 9 ans (valeur capitale ou somme économique)			4.251
Total			1.040.401

4.1. Choix prévisibles des exploitants propriétaires

Cette catégorie se répartit en exploitants propriétaires d'exploitations cultivatrices ou d'exploitations familiales et en exploitants propriétaires d'exploitations sans main-d'oeuvre salariée ou d'exploitations capitalistes.

L'examen et les évaluations qui suivent sont réalisés en fonction de deux groupes d'âges des personnes composant la catégorie : exploitants âgés de 55 ans et plus et exploitants âgés de moins de 55 ans.

4.1.1. Exploitants propriétaires âgés de 55 ans et plus

a) exploitations familiales en propriété

Si l'on considère que l'indemnité complémentaire de revenu (ICR) octroyée à raison de 1.000 UC au moins équivaut à plus de 600.000 litres par an, on comprend que dans la plupart des cas les exploitants - âgés de 55 ans et plus - propriétaires d'exploitations en faire-valoir direct décideront de recourir à la mesure prévue par les directives du Conseil. En fait, plus de 600.000 litres par an correspondent à plus de 50.000 litres par mois, c'est-à-dire à une somme qui par rapport au minimum de pension (18.000 litres) permet de prévoir la possibilité d'un complément substantiel (plus de 32.000 litres par mois) même lorsque le propriétaire exploitant a 65 ans révolus.

Dans certains cas, l'ICR pourra ne pas avoir un effet déterminant :

- dans le cas où les exploitations familiales fournissent des revenus sensiblement plus élevés que le complément mensuel perçu au titre de l'ICR, à condition que le travail humain exigé par le mode de production ne soit pas fourni uniquement par le chef d'exploitation, mais également par des membres jeunes de la famille disposés à demeurer dans l'agriculture. Les propriétés en faire-valoir direct de ce type ne dépassent pas toutefois 15 % de celles qui sont situées en plaine et 10 % de celles qui se trouvent dans les zones de collines et de montagnes. Elles sont constituées par des exploitations d'horticulture, de floriculture et d'agrumiculture; par des exploitations ayant d'autres orientations de production qui en raison des capacités de l'exploitation ou de l'introduction de nouvelles techniques (cultures en serre, etc) fournissent des revenus suffisants;

- dans le cas de familles exploitantes avec des enfants agriculteurs qui, indépendamment des revenus de l'exploitation, n'ont pas l'intention de changer de profession. On ne dispose pas des éléments statistiques appropriés pour déterminer le nombre et la superficie de ces exploitations; toutefois on n'est guère loin de la vérité si l'on admet qu'elles intéressent un tiers environ des exploitations familiales en propriété des zones de plaine et un quart de celles qui se situent dans les zones de colline et de montagne.

De ce fait, les exploitants propriétaires d'exploitations familiales âgés de 55 ans et plus qui auront recours à l'ICR pendant la période 1970-1980 et les terres qui en conséquence pourront être libérées par cette catégorie sont :

Propriétés en faire-valoir direct qui auront recours à l'ICR	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	30.426	703.494
b) exploitations fournissant des revenus suffisants (15 % de a)	4.564	105.520
c) exploitants avec des enfants agriculteurs (1/3 de a)	10.142	234.483
d) exploitations qui auront recours à l'ICR [a - (b + c)]	15.720	358.491
2. Collines et montagnes		
e) total des exploitations	80.214	1.730.742
f) exploitations du type b) (10 % de b)	8.021	173.074
g) exploitations du type d) (1/4 de f)	20.053	432.343
h) exploitations qui auront recours à l'ICR [e - (f + g)]	52.140	1.125.325

La mentalité qui caractérise les propriétaires cultivateurs, leur attachement à la terre permet d'estimer qu'ils vendront rarement leurs terres. Dans les zones de plaine, la vente des terres ne sera pas décidée par plus de 1/5 des propriétaires cultivateurs qui ont recours à l'ICR; le reste de la terre sera de préférence affermé.

Pour les zones de colline et de montagne , il convient de considérer qu'aussi bien les prix de la terre que les fermages sont généralement faibles. En conséquence par la vente ou par l'affermage des terres, le propriétaire cultivateur obtiendrait une somme également modeste. A l'inverse, l'aide moyenne sur les frais de boisement est sensiblement élevée par rapport au prix de la terre. On comprend par conséquent que les propriétaires d'exploitations de culture préfèrent affecter leur terre au boisement. Ils le préfèrent aussi parce que l'affectation des terres à la détente et à la santé publique procure une aide moyenne d'un montant approximatif de 140.000 liras par hectare, contre un million de liras qui représente la somme des aides pouvant être perçues si l'on affecte les terres au boisement.

Le tableau 22 compare les montants correspondant aux aides en faveur des exploitants propriétaires. Il fait clairement apparaître l'importance du montant qui peut être perçu si l'on affecte les terres au boisement par rapport aux montants qui peuvent être obtenus pour d'autres formes de cession.

On peut conclure que les effets résultant des choix effectués par les exploitants propriétaires d'exploitations en faire-valoir direct seront les suivants :

Formes de cession de propriétés en faire-valoir direct - exploitants âgés de 55 ans et plus -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations qui auront recours à l'ICR	15.720	358.491
b) exploitations qui seront vendues (1/5 de a)	3.144	71.698
c) exploitations qui seront affermées (4/5 de a)	12.576	286.793
2. Collines et montagnes		
d) exploitations qui seront destinées au boisement	52.140	1.125.325

b) exploitation capitaliste en propriété

Les tendances de cette catégorie d'exploitants agricoles sont essentiellement déterminées par les caractéristiques que présentent leurs exploitations. Il s'agit d'exploitations de

moyenne et de grande taille qui, en raison du volume d'activité et des revenus, sont très différentes des exploitations familiales en propriété. En outre, surtout dans les cas où les exploitants ont veillé à verser les cotisations pour la pension, l'ICR s'annule. En effet, le montant mensuel de la pension perçu par l'intéressé est généralement supérieur au montant mensuel de l'ICR.

De ce fait, ce n'est pas l'indemnité complémentaire de revenu qui poussera les exploitants propriétaires des exploitations capitalistes à céder des terres au programme. Les choix et les décisions seront en revanche fondés sur les incitations que les directives du Conseil prévoient en faveur des différentes formes de cession.

Il est très improbable qu'en général des exploitants propriétaires de grandes et moyennes exploitations situées sur des terres de plaine, décident de vendre leur terre. Ces derniers temps le recours à l'achat de la terre comme "bien refuge" a été de plus en plus marqué. Les phénomènes de dévaluation de la monnaie et d'autres facteurs ont fait affluer d'importants capitaux vers l'investissement foncier. Simultanément, les propriétaires ont été plus réticents pour vendre les bonnes terres de plaine.

D'autre part, l'affermage de ces terres pourra être décidé dans le cas où le régime prévu par l'article 7 de la deuxième directive du Conseil remplacera en Italie l'actuel régime du fermage et dans la mesure où sera rejeté l'approbation du nouveau projet de loi qui lie les fermages aux impôts cadastraux. Dans l'hypothèse où le régime de l'article 7 serait intégralement mis en oeuvre, il deviendra vraisemblable qu'au moins 2/5 des exploitants propriétaires âgés de 55 ans et plus affermeront leurs grandes et moyennes exploitations de plaine; ils pourront vendre un autre cinquième.

En revanche, pour les raisons précisées précédemment, il est difficile d'affecter les terres au boisement ou à la détente et à la santé publique dans les zones de plaine.

Dans les zones de collines et de montagnes, le montant de l'aide perçu pour affectation des terres au boisement rend peu probable que les propriétaires exploitants de grandes et moyennes exploitations vendent, afferment leurs terres, les affectent à la détente et à la santé publique. On peut estimer que 1/3 seulement de toutes les exploitations de collines et de montagnes avec des salariés seront exceptionnellement pour la constitution "d'exploitations destinées à se développer" avec orientation de céréaliculture et d'élevage extensif. Les 2/3 restants seront vraisemblablement affectés au boisement.

En résumé, les prévisions permettent d'établir les données suivantes :

Formes de cession d'exploitations avec salariés - exploitants âgés de 55 ans et plus -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	27.383	558.121
b) exploitations qui seront vendues (1/5 de a)	5.477	111.632
c) exploitations qui seront affermées (2/5 de a)	10.954	223.264
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	72.191	1.373.092
e) exploitations qui seront affermées (1/3 de d)	24.063	457.678
f) exploitations qui seront affectées au boisement (d - e)	48.128	915.414

4.1.2. Exploitants propriétaires âgés de moins de 55 ans

a) exploitations familiales en propriété

Le recours aux mesures prévues par les directives du Conseil ne peut être séparé, dans cette catégorie, de la possibilité de trouver un emploi en dehors de l'agriculture. C'est une condition déterminante surtout pour les exploitants propriétaires d'exploitations familiales. Il s'agit en fait de

personnes relativement jeunes qui abandonneraient difficilement l'agriculture sans disposer d'une possibilité sûre d'emploi. En outre, les cellules familiales de ces exploitants sont généralement nombreuses à la différence de celles qui dépendent de personnes âgées de 55 ans et plus. En conséquence, la décision d'abandonner l'agriculture sera prise dans le cas où tous les membres de la famille seront d'accord pour renoncer à l'activité qu'ils exercent et pour céder les terres au programme. Il convient de noter encore que les exploitations des exploitants plus jeunes sont en général plus grandes que celles qui sont dirigées par des exploitants qui ont plus de 55 ans. Dans son étude "Famiglia senza giovani e Programmazione fondiaria" (famille sans enfant et programmation foncière), Barberis a démontré qu'une exploitation est d'autant plus petite qu'elle est plus "vieille". Effectivement, en Lombardie, les exploitations des exploitants plus jeunes couvrent en moyenne 15,6 ha, alors que celle des exploitants âgés ont une superficie moyenne qui atteint à peine 1,6 ha. La dimension de l'exploitation constitue indubitablement une variable qui se reflète sur les revenus de la famille paysanne et qui exerce par conséquent une influence sur la décision des intéressés d'abandonner l'agriculture.

Si l'on tient compte des possibilités de développement des secteurs extra-agricoles au cours des dix années de prévision (1970-80), on peut admettre que dans les zones de plaine, les exploitants propriétaires d'exploitations familiales qui renonceront à l'agriculture seront au nombre de 12.000 environ pour une superficie de 276.000 ha environ. Les terres ne seront vendues que dans la minorité des cas (exploitants qui changent de lieu de résidence) soit 1/3 des 10.000; pour les 2/3 restants elles seront affermees au bénéfice du programme.

Dans les zones de collines, on estime en revanche que 20.000 exploitants propriétaires d'exploitations familiales auront recours à la PAS; la superficie qu'ils offriront au programme sera de 43.000 ha. On doit exclure qu'ils décideront de vendre la terre étant donné qu'ils préféreront toujours l'affecter au boisement. Pour des raisons qui dépassent les évaluations

tions strictement économiques, on estime toutefois que 1/3 au moins se prononcera pour l'affermage.

Dans l'ensemble, les estimations concernant les exploitants propriétaires âgés de moins de 55 ans, exploitant des exploitations familiales permettent de définir les données suivantes :

Formes de cession d'exploitations familiales en propriété - exploitants âgés de moins de 55 ans -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	51.806	1.197.841
b) exploitations qui seront vendues	4.000	92.000
c) exploitations qui seront affermées	8.000	184.000
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	136.580	2.946.938
e) exploitations qui seront affermées	7.000	151.000
f) exploitations qui seront affectées au boisement	13.000	280.000

b) exploitations capitalistes en propriété

La série des éléments concernant les exploitants propriétaires des moyennes et grandes exploitations, âgés de moins de 55 ans, conduit à estimer que cette catégorie n'aura pas fréquemment recours aux mesures prévues par les directives du Conseil. En pratique, il est très improbable que les terres se trouvant dans les zones de plaine soient cédées, sous une forme ou sous une autre, ne serait-ce que parce que la tendance à conserver les meilleures terres en fait de position et de fertilité se renforce. Du reste, il est certainement vrai que la prime d'apport structurel correspond en moyenne à 578.000 lires par ha, mais il est également vrai que l'entrée en vigueur des directives du Conseil fera augmenter aussi la valeur des terres qui ne seront pas cédées au programme. En effet, il convient de songer que leurs prix augmenteront d'une

quantité à peu près égale au montant de la PAS correspondante pour des terres analogues. Il est par conséquent permis de supposer que les propriétaires des meilleures terres n'auront pas besoin de céder leurs terres pour bénéficier des avantages offerts par les directives. En revanche, il convient d'admettre que la cession intéressera les terres de colline et de montagne où le marché foncier est presque inactif. Les exploitations qui pourront être cédées ne dépasseront pas le nombre de 18.000 pour une superficie de 342.000 ha qui seront vraisemblablement affectés au boisement. Les estimations sont les suivantes :

Formes de cession des grandes et moyennes exploitations en propriété - Exploitants âgés de moins de 55 ans -	n	ha
Collines et montagnes		
a) total des exploitations	122.921	2.337.968
b) exploitations qui seront affectées au boisement	18.000	342.000

4.2. Choix prévisibles des exploitants fermiers

Comme la précédente, cette catégorie se compose aussi de deux groupes : les exploitants fermiers d'exploitations familiales et les exploitants fermiers de grandes et moyennes exploitations. Si l'on utilise le critère appliqué précédemment, les évaluations s'effectueront en se référant aux classes d'âge et à l'intérieur de celles-ci en se référant aux types d'exploitation.

4.2.1. Fermiers âgés de 55 ans et plus

a) exploitations familiales affermées

Le blocage des fermages, la loi sur le fermage équitable, le droit de préemption ont créé en Italie un régime autoritaire qui a renforcé le droit des fermiers d'exploitations familiales sur la terre qu'ils cultivent. Ces fermiers tendent en général à conquérir la propriété. C'est pourquoi ils restituent avec

réticence les terres aux propriétaires. Au contraire, ils se comportent de façon à transmettre à leurs enfants les terres affermées.

Dans ces conditions, l'ICR constituera une incitation appréciée et acceptée par les fermiers dont les enfants ont déjà choisi une profession non agricole. Dans les zones de plaine, les familles de fermiers cultivateurs qui présentent ces caractéristiques sont au nombre de 5.000 environ et la superficie qu'ils cultivent est légèrement supérieure à 20.000 ha. Dans les collines et les montagnes, ils sont au nombre de 30.000 environ et cultivent une superficie de 110.000 ha. Toutefois dans les zones de colline et de montagne, en raison de l'exode plus marqué des personnes occupées dans l'agriculture, il est vraisemblable qu'au cours des dix prochaines années les éléments jeunes des familles de fermiers continueront à abandonner l'agriculture, ce qui entraînera comme conséquence d'affaiblir les raisons qui lient leurs parents à la terre. C'est pourquoi un groupe de 10.000 autres fermiers exploitants pourra décider de libérer les terres aux fins du programme; ils libèreront une superficie de 37.000 ha environ.

Il est évident que la forme de cession des terres que les cultivateurs fermiers libèreront pour le programme sera choisie par le propriétaire des terres. Le tableau 23 énumère les montants correspondant aux aides prévues pour les différentes formes de cession. Ce qui est certain c'est que les propriétaires de terres de plaine préféreront généralement l'affermage, à condition que le régime de l'article 7 (deuxième directive) soit appliqué en Italie; les 2/5 au maximum des terres libérées en plaine pourront être vendues.

Les propriétaires des terres situées dans les collines et dans les montagnes, compte tenu du montant sensible de l'aide qui peut être obtenue en affectant les terres au boisement, ne choisiront pas d'autres formes de cession que celle-là.

Il est donc raisonnable de penser que les estimations concernant les terres de fermiers d'exploitations familiales âgés de moins de 55 ans sont les suivantes :

Formes de cession d'exploitations familiales affermées - Exploitants âgés de 55 ans et plus -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	39.337	157.090
b) exploitations qui seront vendues	2.000	8.000
c) exploitations qui seront affermées	3.000	12.000
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	103.706	386.475
e) exploitations qui seront affectées au boisement	40.000	147.000

b) exploitations capitalistes affermées

Comme on l'a dit l'ICR n'exercera que peu d'effet sur les exploitants des grandes et moyennes exploitations. Mais, pour les fermiers exploitants d'exploitations capitalistes aussi, l'indemnité complémentaire de revenu sera dérisoire et parfois nulle.

L'abandon de l'activité agricole par les fermiers d'exploitations avec main-d'oeuvre salariée sera essentiellement la conséquence du fait que la limite d'âge aura été atteinte. Une estimation effectuée pour l'étude sur les surfaces libérables (1) a permis d'établir que pendant la période 1970-80, 1.800 grandes et moyennes exploitations seront libérées par les exploitants fermiers et que la superficie libérée atteindra 35.000 ha. Un peu plus d'un quart de ces exploitations sont situées en plaine; le reste se trouve dans la zone de collines.

Les propriétaires des exploitations de plaine n'accuseront pas une tendance différente de celle qui est généralement prévue pour les terres fertiles. En conséquence, ils cèderont les terres en fermage pour le programme à l'exclusion d' 1/5 d'entre elles qui seront libérées. Il convient de ne pas oublier

(1) Etude P.085 - Surfaces agricoles libérables, rapport sur l'Italie.

que les propriétaires des terres situées dans les zones de collines et de montagnes cèderont 1/3 au moins en fermage et affecteront les deux autres tiers au boisement étant donné qu'il s'agit de grandes exploitations.

En conséquence, on peut estimer que les évaluations sont les suivantes :

Formes d'affermage de grandes et moyennes exploitations - Exploitants âgés de 55 ans et plus -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	1.948	39.689
b) exploitations qui seront vendues	100	1.800
c) exploitations qui seront affermées	400	7.200
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	5.134	97.644
e) exploitations qui seront affermées	450	8.700
f) exploitations qui seront affectées au boisement	850	17.300

4.2.2. Fermiers âgés de moins de 55 ans

a) exploitations familiales affermées

Dans la mesure où les fermiers exploitants de ces exploitations décideront d'avoir recours à la prime d'apport structurel dans la mesure où ils trouveront un emploi en dehors de l'agriculture. Dans les zones de plaines, les fermiers cultivateurs qui abandonneront l'activité agricole dépasseront difficilement 5.000 unités; la superficie qu'ils occupent correspond à 24.000 ha. En raison des circonstances rappelées à plusieurs reprises, 1/4 au maximum de cette superficie sera vendu; deux autres quarts seront affermés.

Dans les zones de collines et de montagnes, le nombre de fermiers exploitants d'exploitations familiales qui décideront de 1970 à 1980 d'abandonner l'agriculture s'élève à 15.000 environ; la superficie est de 56.000 ha. Il est très vraisemblable que les propriétaires affecteront la plus grande partie de

cette superficie au boisement. On peut prévoir que les 2/5 seulement seront affermés.

Pour cette catégorie d'exploitants et d'exploitations, on obtient :

Formes d'affermage d'exploitations familiales - exploitants âgés de moins de 55 ans -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	66.979	267.478
b) exploitations qui seront vendues	1.500	6.000
c) exploitations qui seront affermées	4.500	18.000
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	176.582	658.052
e) exploitations qui seront affermées	6.000	22.400
f) exploitations qui seront affectées au boisement	9.000	33.600

b) exploitations capitalistes affermées

Le montant de la prime d'apport structurel calculée sur les fermages moyens s'élève à 578.000 liras par ha de superficie agricole utilisée. En dépit de cette prime, il est très probable que les propriétaires tenderont à conserver leurs terres surtout dans les plaines puisqu'ils finiront par bénéficier indirectement des effets qu'exercera la PAS sur le marché foncier.

Les fermiers exploitants de grandes et moyennes exploitations n'ont en revanche pas les mêmes raisons que celles qui poussent les propriétaires à ne pas céder leurs terres. Ils n'ont pas non plus les bonnes raisons des fermiers d'exploitations familiales, étant donné que le régime actuel des baux ne protège pas les grands fermiers comme il protège les fermiers cultivateurs directs.

Par contre, ils ont la possibilité de percevoir une prime égale en moyenne à 578.000 liras par ha, prime qui pour les exploitations de 30-80 ha atteint 17-40 millions de liras. En réalité, il s'agit de chiffres un peu excessifs dont l'importance

n'a peut-être pas été prévue par ceux qui ont élaboré les directives du Conseil. Il est indubitable toutefois que les dispositions visées à l'alinéa b du paragraphe 1 article 2 de la deuxième directive auront ces conséquences puisqu'elles stipulent que la prime est "calculée de façon à être au moins équivalente à huit fois la valeur locative de la superficie agricole utilisée libérée". C'est-à-dire qu'elle n'impose pas de limites au montant de la prime quelle que soit l'étendue de la superficie libérée par l'intéressé.

De ce fait, il est clair que, faute d'adapter cette disposition, celle-ci provoquera des déséquilibres dans la catégorie des fermiers de grandes et moyennes exploitations. Toutefois, étant donné qu'il convient de tenir compte de la façon dont la disposition est effectivement formulée, il semble évident que la seule hypothèse plausible est la suivante : une grande partie des fermiers d'exploitations avec main-d'oeuvre salariée aura recours à la prime d'apport structurel. En conséquence, on estime qu'aussi bien en plaine qu'en colline et en montagne, les trois quarts des grandes et moyennes exploitations exploitées en fermage seront libérées par les fermiers. Alors qu'en plaine les propriétaires choisiront en général l'affermage comme forme de cession (3/5) et que seule une minorité choisira la vente (2/5); dans les collines et les montagnes, 1/3 décidera de céder les terres en fermage et les 2/3 restants de les affecter au boisement.

Les estimations sont les suivantes :

Formes de cession des grandes et moyennes exploitations affermées - exploitants âgés de moins de 55 ans -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	3.317	67.579
b) exploitations qui seront vendues	990	10.100
c) exploitations qui seront affermées	1.497	40.500
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	8.743	166.259
e) exploitations qui seront affermées	2.186	41.570
f) exploitations qui seront affectées au boisement	4.372	83.130

4.3. Apports des exploitants d'exploitations mixtes (en propriété et en fermage)

Une catégorie d'exploitants présente des caractéristiques communes aux exploitants propriétaires et aux exploitants fermiers. En principe, on ne peut pas considérer que leur comportement à l'égard des incitations prévues par les directives du Conseil sera très différent de celui qui a été étudié pour les catégories dont il présente les caractéristiques.

Si l'on tient compte de la série de facteurs qui pourront influencer sur leurs décisions, on estime qu'un quart des exploitants âgés de 55 ans et plus, ayant des terres dans les plaines, décidera de renoncer à l'agriculture et de libérer les terres pour le programme; un tiers au moins de ceux qui disposent de terres dans les collines et les montagnes décidera de recourir aux incitations prévues par les directives du Conseil. On prévoit que les terres seront vendues à raison de 2/5 et affermées à raison de 3/5; les terres de collines et de montagnes seront généralement destinées au boisement. Les données de l'estimation seront les suivantes :

Formes de cession des terres en propriété et en fermage - exploitants âgés de 55 ans et plus -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	59.381	262.217
b) exploitations qui seront vendues	5.900	26.000
c) exploitations qui seront affermées	8.900	39.000
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	156.551	645.110
e) exploitations qui seront affectées au boisement	52.000	214.000

Dans le groupe d'exploitants âgés de moins de 55 ans qui comprend les cultivateurs directs et les exploitants de grandes et moyennes exploitations en propriété et en fermage, on peut prévoir que dans les zones de plaine, le nombre de ceux qui cèderont leurs terres au programme ne dépassera pas 18.000; dans les zones de collines et de montagnes, la donnée correspondante passe à 25.000. La forme de cession pour les terres de plaine sera généralement l'affermage, à l'exclusion d'un quart d'entre elles qui seront vendues. Pour les terres de colline et de montagne, on

peut prévoir l'affectation au boisement. Les estimations sont les suivantes :

Formes de cession de terres et en propriété et en fermage - exploitants âgés de moins de 55 ans -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	101.108	446.479
b) exploitations qui seront vendues	4.500	20.000
c) exploitations qui seront affermées	13.500	60.000
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	266.560	1.098.430
e) exploitations qui seront affectées au boisement	25.000	100.000

4.4. Choix prévisibles des bailleurs et des métayers

On a déjà précisé que les propriétaires de terres exploitées en métayage (bailleurs) peuvent bénéficier des avantages prévus en faveur des exploitants propriétaires, comme les métayers peuvent bénéficier des avantages prévus en faveur des exploitants fermiers. En effet, dans les exploitations en métayage, le bailleur et le métayer sont co-exploitants.

Le tableau 24 indique le montant des bénéfices découlant des différentes mesures prévues par les directives du Conseil. Comme on l'a dit, l'ICR et la PAS doivent être partagés entre le bailleur et le métayer dans le même rapport que celui qui est fixé par le contrat pour la répartition des bénéfices. Pour l'Italie, on a adopté le rapport prévu par la loi n° 756 de 1964 : 42 % en faveur du bailleur et 58 % en faveur du métayer.

Ce critère a été pleinement appliqué pour la PAS, pour que les sommes attribuées aux bailleurs correspondent aux 42 % de la prime d'apport structurel et que les sommes attribuées aux métayers correspondent aux 58 % restants.

Pour le calcul des parts d'ICR revenant à chacun des deux co-exploitants, on a appliqué le même critère.

4.4.1. Exploitations en métayage avec exploitants âgés de 55 ans et plus

En Italie, le métayage est en cours de suppression en vertu d'une récente loi qui stipule qu'il est interdit de conclure de nouveaux contrats de métayage. Dans ces conditions, les incitations prévues par les directives du Conseil auraient eu pour effet d'accélérer la cession des terres si les métayers avaient pu les utiliser pleinement. A l'inverse, l'ICR et la PAS doivent être répartis entre les deux co-exploitants de sorte que les sommes qui peuvent être perçues sont réduites de moitié.

Le tableau 24 précité indique en effet que le montant de l'ICR que percevra le métayer sera de 30.000 liras par mois environ. De son côté, le propriétaire bailleur pourra, uniquement s'il est exploitant agricole à temps complet et ne perçoit pas de pension de vieillesse, bénéficier d'une partie de l'ICR se montant à 21.667 liras par mois. Mais si l'on tient compte des revenus plus importants dont disposent le bailleur par rapport à ceux du métayer, on peut affirmer en conclusion que cette part est également négligeable.

Sur la base de ces constatations, il semble vraisemblable que - dans le groupe des exploitants d'exploitations en métayage âgés de 55 ans et plus - la décision de renoncer à l'agriculture et de libérer les terres pour le programme concernera essentiellement les personnes dont les terres se situent dans les collines et dans les montagnes.

D'une part, les métayers et leur famille décideront de renoncer à l'agriculture dans les cas où les éléments jeunes trouveront un emploi dans d'autres secteurs d'activité. A cet égard, les actions de développement envisagés permettent de prévoir que dans les zones de collines et de montagnes, les métayers qui décideront d'avoir recours à l'indemnité complémentaire de revenu ne dépasseront pas 20.000 unités pendant la période 1970-80.

D'autre part, les propriétaires bailleurs accepteront de libérer leurs terres pour le programme en vue de percevoir une aide comme celle qui est accordée pour le boisement dont le montant est sen-

siblement supérieur au prix même de la terre. En fait, un tiers au maximum de la terre qui sera libérée pourra être affermé. Les deux tiers restants seront certainement affectés au boisement.

Les effets de l'application des directives du Conseil sur cette catégorie d'exploitants et d'exploitations peuvent être mesurés par les données suivantes :

Formes de cession d'exploitation en métayage - exploitants âgés de 55 ans et plus -	n	ha
Collines et montagnes		
a) total des exploitations	53.791	383.980
b) exploitations qui seront affermées	6.300	50.000
c) exploitations qui seront affectées au boisement	13.700	100.000

4.4.2. Exploitations en métayage avec exploitants âgés de moins de 55 ans

En général, les métayers n'excluent pas la possibilité de devenir propriétaires des terres qu'ils cultivent. Dans un certain sens, ils sont favorisés par les tendances de la législation sociale comme le sont les fermiers d'exploitations familiales. En outre, il est clair que l'espoir d'atteindre cet objectif est plus grand chez les métayers âgés de moins de 55 ans. En fait, il s'agit de personnes relativement jeunes qui, par ailleurs, pourront difficilement renoncer à l'activité agricole si elles ne trouvent pas un emploi à l'extérieur de l'agriculture.

En conséquence, lorsque l'on évalue les terres que cette catégorie pourra libérer pour le programme, on ne peut négliger ces facteurs. En outre, il y a lieu de rappeler que l'effet de la prime d'apport structurel doit être apprécié en tenant compte du fait que le métayer ne touchera que 58 % du total. En conséquence, pour les terres dont le fermage est de 72.000 liras par ha, cette somme correspond à 242.695 liras par unité de surface; mais, pour les terres situées dans les collines et dans les montagnes, elle sera de l'ordre de 16.464 liras par ha.

Il s'ensuit que l'on pourra dans une certaine mesure inciter les métayers de grandes exploitations à abandonner l'agriculture dans les plaines où les montants de la PAS seront de 7 à 20 millions de lires par exploitation de 30-80 ha. Toutefois, dans les zones de plaines, les grandes exploitations en métayage sont en nombre très réduit de sorte que l'on estime que le nombre des métayers qui auront recours à la PAS dans ces zones ne dépassera pas 9.000. Les terres libérées ne pourront être vendues que dans la minorité des cas (1/5), le reste sera certainement affermé.

On peut estimer que dans les zones de collines et de montagnes, l'exode probable de la famille du métayer exercera une plus grande influence que la PAS. Au moins un tiers des exploitations en métayage existant encore sera démobilisé au cours des 10 prochaines années et on peut considérer que les terres de ces exploitations seront affectées au boisement à raison d'1/3 environ alors qu'il est prévisible que les 2/3 restants seront affermés.

De ce fait, les estimations sont les suivantes :

Formes de cession d'exploitations en métayage - exploitants âgés de moins de 55 ans -	n	ha
1. Plaines		
a) total des exploitations	34.741	265.751
b) exploitations qui seront vendues	1.800	13.800
c) exploitations qui seront affermées	7.200	55.200
2. Collines et montagnes		
d) total des exploitations	91.588	653.803
e) exploitations qui seront affermées	20.352	146.000
f) exploitations qui seront affectées au boisement	10.176	73.000

4.5. Choix prévisibles dans le secteur des exploitations à temps partiel

Comme on l'a vu, certaines dispositions de la deuxième et de la quatrième directives du Conseil sont applicables aussi aux propriétaires de terres et d'exploitation à temps partiel et aux propriétaires de terres "abandonnées" mais qui constituent quand même des superficies agricoles.

On ne dispose pas de données statistiques sur les terres "abandonnées". De toute façon, elles sont englobées dans les terres qui composent les exploitations déjà prises en considération, notamment dans les superficies des exploitations de collines et de montagnes.

En revanche, il est possible d'établir des prévisions concernant les terres et les exploitations à temps partiel. L'indemnité complémentaire de revenu et la prime d'apport structurel ne sont pas octroyés aux propriétaires de ces terres. La formulation non restrictive de l'article 8, paragraphe 1 de la deuxième directive permet toutefois d'admettre que l'aide égale à 15-20 % du fermage peut être accordée également aux propriétaires de terres et d'exploitations à temps partiel. Il semble en outre que ces propriétaires pourront bénéficier également de la prime de boisement et de l'aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier.

Le tableau 25 indique les montants découlant de l'application de ces deux mesures. De nouveau, l'aide accordée pour l'affectation des terres au boisement est celle qui pourra le plus inciter les intéressés à céder leurs terres.

Pour procéder à une évaluation fondée de l'apport que les exploitations à temps partiel fourniront à l'amélioration des structures, il convient de considérer que les propriétaires d'exploitations à temps partiel situées dans les zones qui entourent les agglomérations, les aires de développement industriel et les centres de conjonction des services publics cèderont difficilement leur terre. Dans ces zones, l'exploitation à temps partiel permet de compléter les revenus de la famille et permet simultanément aux travailleurs qui ont des activités extra-agricoles d'occuper leurs loisirs. Il n'est pas moins important de considérer ensuite que ces exploitations sont de très petite taille, de sorte que l'ordre de grandeur de l'aide que les propriétaires pourront percevoir est également modeste. Cette remarque s'applique naturellement aussi aux exploitations à temps partiel situées dans les zones de collines ou de montagnes. Et même dans ces cas l'aide équivalent à 15-20 % du fermage est encore plus faible, les fermages courants étant très bas dans ces zones.

L'ensemble de ces facteurs, qui influent certainement sur la volonté des intéressés, conduit à conclure qu'un certain apport pourra provenir

essentiellement des exploitations à temps partiel situées dans les zones de collines et de montagnes, étant donné que les propriétaires pourront destiner les terres au boisement. Cet apport sera égal à 1/3 environ du nombre des exploitations de cette catégorie, de sorte que les évaluations sont les suivantes :

Formes de cession d'exploitations à temps partiel	n	ha
Collines et montagnes		
a) total des exploitations	1.397.477	1.336.708
b) exploitations qui seront affectées au boisement	466.000	446.000

4.6. Résultats des prévisions et principaux aspects logiques sur lesquels se fondent les estimations : récapitulation

Il convient de récapituler, ne serait-ce que brièvement, certaines considérations et évaluations relatives aux éléments fondamentaux que le système de mesures prévues par la deuxième et par la quatrième directives du Conseil mettra en jeu. Conjointement à des tendances générales et à des facteurs subjectifs et objectifs qui interviendront dans les choix des exploitants agricoles et des propriétaires de terres, ces éléments ont fourni les résultats réunis dans le tableau 26.

Si l'on exclut les données concernant les exploitations à temps partiel, ces résultats indiquent en résumé que 452.655 exploitants et propriétaires de terres agricoles auront recours aux différentes mesures et que celles-ci toucheront une superficie supérieure à 5.595.000 hectares. Il importe de noter que la majeure partie de cette superficie sera affectée au boisement alors que le reste sera vendu. En termes absolus et en pourcentage, la surface intéressée se répartit comme suit :

	<u>ha</u>	<u>%</u>
destinée au boisement	3.430.769	61,3
vendue	361.030	6,5
affermée	1.803.305	32,2
total	5.595.104	100,0

Si l'on admet la distinction entre terres de plaine et terres de collines et de montagnes et si l'on pose l'hypothèse que ne pourront être affectées au boisement que les terres situées dans les zones de collines et de montagnes, les montants des diverses aides résultant de l'application des directives du Conseil ont permis d'obtenir des résultats qui, tout en présentant les caractères de sûreté qui sont propres aux données obtenues par évaluation en ce qui concerne l'ordre de grandeur des chiffres, reflètent avec beaucoup de vraisemblance l'effet combiné qu'exerceront les différentes mesures proposées par le Conseil de la Communauté en ce qui concerne la proportion entre les volumes de terres concernées par les trois formes de cession (boisement, vente, affermage).

En fait, la possibilité d'affecter les terres de plaines au boisement est exclue par la série de raisons expliquées précédemment dont le fondement technique et économique est solidement établi. Il convient de rappeler seulement que les directives du Conseil laissent aux Etats membres la liberté de définir le champ d'application de certaines mesures ne serait-ce que pour adapter les aides aux besoins qui se font jour dans les territoires. En conséquence, le boisement de vastes régions de collines et de montagnes constituant en Italie un problème urgent et très important, il est hors de doute que les incitations concernant cette forme de destination des terres seront concentrées dans les zones de collines et de montagnes. Il restera donc aux exploitants propriétaires et aux propriétaires des terres de plaines la possibilité de vendre les terres, de les affermer ou de les affecter à la détente et à la santé publique.

Cette dernière forme de session présente toutefois pour de nombreuses raisons les mêmes inconvénients techniques et économiques que le boisement. Par contre, elle comporte des aides financières égales au maximum à la valeur locative moyenne des terres (pour les exploitants propriétaires), ou égales à 30-50 % de la valeur locative (pour les propriétaires de terres affermées), augmentées d'une aide équivalent à l'exonération de l'impôt foncier. En conséquence, il est clair que dans les zones de plaines, les propriétaires de terres affermées et les exploitants propriétaires conservent en fait la possibilité de choisir entre l'affermage des terres et la vente. C'est pourquoi les évaluations auxquelles il a été procédé dans les paragraphes

précédents ont abouti à des résultats qui excluent pour les terres de plaines l'éventualité de l'affectation des terres à la détente et à la santé publique ou au boisement.

En outre, les données du tableau 26 font ressortir que la quantité de terre qui sera vendue dans les zones de plaines s'élève à 361.030 hectares contre 926.000 hectares environ pour celles qui seront affermées. Les raisons qui feront préférer l'affermage ont été largement illustrés au cours des analyses précédentes.

D'une part, on note la tendance à conserver surtout les terres fertiles, d'autre part, on a posé l'hypothèse qu'on applique en Italie le régime prévu par l'article 7 de la deuxième directive, de sorte que les propriétaires ne choisiront de vendre les terres que dans la minorité des cas.

A l'inverse, dans de nombreuses zones de collines et de montagnes, même en l'absence des mesures prévues par les directives du Conseil, les propriétaires vendraient leurs terres s'il y avait une demande active. Mais l'application des directives aux exploitants propriétaires et aux propriétaires de terres affermées des zones de collines et de montagnes donnera non seulement la possibilité de vendre les terres mais aussi de les affecter au boisement ou à la détente ou de les affermer. En outre, les aides que les intéressés pourront percevoir pour chacune de ces formes de cession ont une importance sensiblement différente. Calculées pour le même type de terres, elles s'élèvent à 140.000 liras environ par hectare (à l'exclusion de la PAS ou de l'ICR) dans le cas d'affectation des terres à la détente et à la santé publique, alors que la seule aide pour les frais de boisement s'élève à un million de liras par hectare. Il est donc naturel que l'intéressé choisisse la solution la plus avantageuse. Si l'on considère que le boisement et l'affectation des terres à la détente comporte des inconvénients techniques et économiques analogues, il semble raisonnable de penser que l'intéressé décidera de destiner les terres au boisement. Cette solution est avantageuse au point qu'elle permet de percevoir un montant supérieur aussi au triple du prix de marché de la terre sans avoir besoin de vendre cette terre.

Il est évident que cette constatation met en cause la comparaison de la vente des terres et de l'affectation des terres au boisement. Une estimation des choix probables que les propriétaires de terres et de

TABLEAU 26 - RECAPITULATION DES EFFETS QUE LES NOUVELLES PROPOSITIONS POURRONT EXERCER SUR LES DIFFERENTES CATEGORIES D'EXPLOITANTS ET D'EXPLOITATIONS

Catégories d'exploitants et d'exploitations	plaines				collines et montagnes				total fermage		total général	
	vente		affermage		affermage		boisement		n	ha	n	ha
	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha				
1. Exploitants propriétaires (55 ans et plus)												
- exploitations familiales	3.144	71.698	12.576	236.793			52.140	1.125.325	12.576	286.793	67.860	1.483.916
- exploitations capitalistes	5.477	11.632	10.954	223.264	24.063	457.678	48.128	915.414	37.017	680.942	88.622	1.707.938
Total (a)	8.621	183.330	23.530	510.057	24.063	457.678	100.268	2.040.739	47.593	967.735	156.482	3.191.804
2. Exploitants propriétaires (- 55 ans)												
- exploitations familiales	4.000	92.000	8.000	184.000	7.000	151.000	13.000	280.000	15.000	335.000	32.000	707.000
- exploitations capitalistes							18.000	342.000			18.000	342.000
Total (b)	4.000	92.000	8.000	184.000	7.000	151.000	31.000	622.000	15.000	335.000	50.000	1.049.000
(a) + (b)	12.621	275.330	31.530	694.057	31.063	608.678	131.268	2.662.739	62.593	1.302.735	206.482	4.240.804
3. Exploitants fermiers (55 ans et plus)												
- exploitations familiales	2.000	8.000	3.000	12.000			40.000	147.000	3.000	12.000	45.000	167.000
- exploitations capitalistes	100	1.800	400	7.200	450	8.700	850	17.300	850	15.900	1.800	35.000
Total (c)	2.100	9.800	3.400	19.200	450	8.700	40.850	164.300	3.850	27.900	46.800	202.000
4. Fermiers et exploitants (- 55 ans)												
- exploitations familiales	1.500	6.000	4.500	18.000	6.000	22.400	9.000	33.300	10.500	40.400	21.000	80.000
- exploitations capitalistes	990	10.100	1.497	40.500	2.186	41.570	4.372	83.130	3.683	82.070	9.045	175.300
Total (b)	2.490	16.100	5.997	58.500	8.186	63.970	13.372	116.730	14.183	122.470	30.045	255.300
(c) + (b)	4.590	25.900	9.397	77.700	8.636	72.670	54.222	281.030	18.033	150.370	76.845	457.300
5. Exploitants d'exploitations mixtes												
- âgés de 55 ans et plus	5.900	26.000	8.900	39.000			52.000	214.000	8.900	39.000	66.800	279.000
- âgés de moins de 55 ans	4.500	20.000	13.500	60.000			25.000	100.000	13.500	60.000	43.000	180.000
Total (e)	10.400	46.000	22.400	99.000			77.000	314.000	22.400	99.000	109.800	459.000
6. Bailleurs et métayers												
- âgés de 55 ans et plus					6.300	50.000	13.700	100.000	6.300	50.000	29.000	150.000
- âgés de moins de 55 ans	1.800	13.800	7.200	55.200	20.352	146.000	10.168	73.000	27.552	201.200	39.528	289.000
Total (f)	1.800	13.800	7.200	55.200	26.652	196.000	23.868	173.000	33.852	251.200	59.528	438.000
TOTAL GENERAL (a + b + c + d + e + f)	29.411	361.030	70.527	925.957	66.351	877.348	286.356	3.430.769	136.678	1.803.305	452.655	5.595.104
7. Exploitations à temps partiel							466.000	446.000			466.000	446.000
											918.655	6.041.104

colline et de montagne pourront effectuer, conduit à conclure que s'ils se décident uniquement sur la base du bénéfice financier qu'ils peuvent en retirer, ils ne choisiront certainement pas la vente des terres. En effet, s'ils affectent les terres au boisement, ils pourront obtenir un montant sensiblement plus élevé que le prix de la terre; en même temps ils pourront demeurer propriétaires de la terre en conservant cet autre avantage de recueillir - encore qu'après une longue période - les produits du bois. De ce fait, ceux qui en renonçant à l'agriculture auraient décidé de vendre leurs terres, en présence des directives du Conseil choisiront l'affectation au boisement.

Dans ces conditions, quels seront les propriétaires qui renonceront au boisement ? En principe, ce sont ceux qui n'auraient pas vendu et qui ne voudront pas vendre leurs terres. En fait, ceux-ci se poseront le problème de conserver sans changement les caractéristiques agronomiques des terres; par ailleurs, ils voudront éviter de "geler" les terres pendant la longue période qu'exige le boisement. C'est pourquoi parmi les possibilités qu'offrent les directives ils choisiront l'affermage.

C'est pour ces raisons que les estimations ont donné comme résultat, dans les zones de colline et de montagne, qu'environ 3.431.000 ha seront affectés au boisement et 877.348 ha seulement seront affermés. Ces mêmes raisons expliquent pourquoi il n'est pas du tout probable que dans ces zones certains propriétaires vendent leurs terres, elles expliquent enfin pourquoi les terres qui seront vendues ne représentent que 361.000 ha de plaines.

5. LE MARCHE FONCIER APRES L'APPLICATION DES DIRECTIVES DU CONSEIL

Le tableau 27 reprend les données d'ensemble des prévisions établies dans les paragraphes précédents. Il fait apparaître que dans les zones de colline et de montagne le système de mesure n'aura pas pour effet de pousser les intéressés à vendre les terres. En revanche, dans les zones de plaine, il entraînera un flux de vente portant sur une superficie de 361.000 ha qui seront vendus par un peu plus de 29.400 propriétaires de terres en fermage ou en métayage.

Le problème qui se pose est de donner dans la mesure du possible une idée de l'importance des répercussions que les directives pour la réforme de l'agriculture auront sur le volume et sur les caractéristiques du marché foncier ainsi que que le prix des terres agricoles.

**TABLEAU 27 - DONNEES GENERALES D'ESTIMATIONS CONCERNANT LES FORMES
DE CESSION DES TERRES**

Postes	ha	Exploitations dont proviennent les terres
1. Plaines		
a) terres qui seront vendues	361.030	29.411
b) terres qui seront affermées	925.957	70.527
2. Collines et montagnes		
e) terres qui seront vendues	-	-
d) terres qui seront affermées	877.348	66.351
e) terres qui seront affectées au boisement (provenant d'exploitations à temps partiel, non reprises dans e)	3.430.769 (446.000)	286.366 (466.000)
3. Dans l'ensemble		
(a + c) terres qui seront vendues	361.030	29.411
(b + d) terres qui seront affermées	1.803.305	136.878
e) terres qui seront affectées au boisement (provenant d'exploitations à temps partiel, non reprises dans e)	3.430.769 (446.000)	286.366 (466.000)

5.1. Variations dans le volume et dans les caractéristiques du marché foncier

Il convient de rappeler que jusqu'en 1970 les transferts à titre onéreux de terres agricoles ont atteint le chiffre de 500.000 environ par an et ont porté sur une superficie moyenne de 250-300.000 ha.

Dans l'hypothèse de l'application des directives du Conseil, il n'est pas aisé de prévoir les variations quantitatives que ce courant de ventes pourra subir. En réalité, si l'application des directives du Conseil pouvaient avoir des effets se limitant aux seuls terres des personnes qui auront recours aux différentes aides et si ces effets pouvaient se manifester avec une intensité constante ou pour le moins prévisible, les variations du volume annuel des ventes sur le marché foncier pourraient être plus facilement déterminées au cours de chacune des années de la période 1970/1980. Il suffirait en effet de modifier l'importance de l'apport habituel des exploitants propriétaires et des propriétaires de terres affermées et en métayage au marché foncier en remplaçant les quantités de terres que ces catégories ont vendu en moyenne au cours des années de la période de référence par les quantités qu'ils vendront sous l'effet des encouragements prévus pour la réforme de l'agriculture.

En revanche, les mesures proposées par les directives du Conseil exerceront aussi leur influence sur la masse de terres agricoles appartenant à des personnes qui ne pourront pas avoir recours aux aides. Elles influenceront sur ces terres en modifiant le niveau général des prix et par l'intermédiaire des changements substantiels qu'elles pourront entraîner dans le régime des fermages. En conséquence, elles auront des répercussions sur le volume global de l'offre et de la demande de terres.

Le volume et les caractéristiques du marché foncier dépendront en substance de l'effet combiné de toute une série de facteurs et en particulier de l'affermage de plus de 1.800.000 ha de terres et de l'affectation au boisement de 3,4 millions d'ha. Ils dépendront en outre de la réglementation qui devra s'appliquer au marché foncier pour éviter des phénomènes de spéculation et les préjudices que pourrait en subir l'agriculture. Ils dépendront de l'intérêt que les exploitants

décidés à demeurer dans l'agriculture manifesteront à l'égard des incitations en faveur des "exploitations destinées à se développer"; des plans en vertu desquels s'effectuera la différenciation des incitations en fonction des problèmes et des besoins des différents territoires.

Il est toutefois certain que l'application des directives du Conseil entraînera en Italie un passage d'un régime fondé sur l'initiative et la liberté des individus auquel s'oppose un régime autoritaire des plus restrictifs dans le domaine de l'affermage des fonds ruraux à un marché foncier "contrôlé" et à un marché des "baux ruraux" certainement beaucoup moins autoritaire.

Un examen attentif permet en effet d'estimer que l'application de l'article 7 de la deuxième directive pourra inciter les propriétaires terriens à adopter une attitude différente de l'attitude actuelle en ce qui concerne le marché foncier : c'est-à-dire à mettre moins de terre en vente. Naturellement cette attitude se rencontrera plus ou moins dans la réalité selon l'intensité avec laquelle le régime prévu par l'article 7 sera appliqué dans les divers territoires du pays. En fait, si un régime en mesure de favoriser l'affermage des terres est largement mis en oeuvre en Italie, la majorité des propriétaires n'aura guère intérêt à vendre les terres. Les effets qui en résulteront seront donc les suivants :

- a) augmentation ultérieure du prix des terres, justifiée par la persistance d'un certain volume de demandes et
- b) diminution sensible de l'activité du marché foncier.

On aboutira ainsi à un système qui ne sera pas différent de celui qui est en vigueur dans d'autres pays, système dominé par l'affermage des fonds ruraux et par une faible tendance à vendre des terres à des prix extrêmement élevés.

Devant cette perspective et compte tenu des lignes fondamentales de la politique poursuivie jusqu'à présent en matière de propriété foncière et de possession de la terre, la question qui se pose est la suivante : la structure que présente la propriété foncière en Italie est-elle en mesure de permettre, conformément aux principes de cette politique, d'accepter un système qui pourra autoriser ultérieurement

l'évolution de la propriété, mais essentiellement au moyen de l'affermage et dans une mesure très modeste au moyen des ventes et au moyen des transferts de propriété ?

Il est clair que l'adoption d'un tel système comporterait la modification indispensable des orientations qui ont inspiré et régi la politique en faveur de la propriété paysanne et en général de l'exploitation agricole. Il faudrait avant tout fixer l'objectif qui vise à faciliter au cultivateur direct l'accès à la propriété foncière et à atteindre simultanément une meilleure distribution de la terre entre les différentes catégories sociales et notamment entre les exploitants agricoles.

Comme l'on sait, cet objectif a été poursuivi en Italie au moyen d'une série de lois qui ont concerné directement la propriété (réforme foncière, formation et agrandissement des propriétés agricoles) ou qui l'ont touché indirectement (régime des baux, droit de préemption, loi sur la métairie). Dans le nouveau système la formation et l'agrandissement de l'exploitation agricole devrait s'effectuer au moyen de l'affermage.

Dans cette nouvelle situation, la première préoccupation des pouvoirs publics devra être de donner au marché foncier une réglementation capable de la soustraire aux phénomènes de spéculation et propre à éviter les changements possibles dans la structure de la propriété au détriment de l'agriculture et des catégories qu'elle emploie.

Il deviendra de ce fait indispensable d'instaurer un régime de contrôle. Comme dans d'autres pays, il sera nécessaire d'assujettir les ventes à une obligation générale de notification, de sorte qu'elles ne pourront être réalisées qu'après que l'autorité à laquelle est confiée le contrôle aura exprimé un avis favorable. L'exercice du droit de préemption par les cultivateurs et les organismes habilités à acheter des terres destinées à la constitution de nouvelles exploitations ou à l'agrandissement d'unités de production non autonomes permettra de compléter le mécanisme du système. De cette façon, le propriétaire ne sera pas privé de la faculté et du droit de vendre sa terre. Par ailleurs, on facilitera l'amélioration des structures agricoles, en annulant le risque de spéculation et de transfert au préjudice de l'agriculture et du monde rural.

Un système de ce genre, complètement nouveau pour l'Italie, provoquera automatiquement un ralentissement notable de l'activité du marché foncier et une réduction sensible du volume de ventes des terres agricoles.

5.2. Variations du niveau des prix

L'entrée en vigueur des mesures prévues par les directives du Conseil entraînera une augmentation des prix de la terre.

Cette augmentation résultera en particulier du système qu'instaurera l'article 7 précité de la deuxième directive. Comme on l'a vu au paragraphe précédent, un système de libéralisation relative des fermages des fonds ruraux en mesure de fournir des garanties suffisantes aux propriétaires des terres et d'autre part propres à assurer une stabilité adéquate à l'exploitation agricole modifiera certainement l'attitude que les propriétaires terriens ont eu au cours des 20 dernières années à l'égard du marché des baux ruraux. En fait, si l'on diminue les frais qui ont entravé dans de nombreux cas le choix de l'affermage des terres, les propriétaires seront poussés à moins alimenter l'offre de terres à vendre. L'effet prévisible est que, à l'inverse, étant donné que la tendance à l'investissement dans les terres de capitaux extra-agricoles persistera, le volume de la demande demeurera suffisant pour produire un léger mouvement de hausse.

Les répercussions que la cession de 1,8 million d'ha affermés et l'affectation de 3,4 millions d'ha au boisement auront sur l'offre doivent être considérés comme d'autres facteurs qui agiront dans la même direction. Il ne fait pas de doute en effet que ces superficies seront soustraites aux terres qui d'une certaine façon auraient pu contribuer à alimenter le marché foncier. En conséquence, il est naturel que puisqu'il constitue une autre cause de la diminution de l'offre de terres à vendre elles aient pour effet de contribuer à l'augmentation des prix.

L'instauration d'un régime de contrôle du marché doit être simplement comptée au nombre des éléments qui ne stimuleront pas la dynamique foncière, mais la ralentiront. Il est par conséquent légitime de penser qu'elle aura aussi pour effet de faire diminuer la disponibilité des terres susceptibles d'être vendues, de sorte qu'elle ne pourra pas favoriser l'augmentation des prix.

Il n'est pas facile d'établir dans quelle mesure les prix des terres agricoles pourront augmenter sous l'action de la série de facteurs énumérés jusqu'à présent. En revanche, il est possible d'avoir une idée de l'influence que l'application des directives du Conseil pourra directement exercer sur l'augmentation des prix.

Des observations à ce sujet ont déjà été faites au cours de l'évaluation des quantités de terre que les différentes catégories d'intéressés vendront ou affermeront ou affecteront au boisement dans le cadre du programme d'amélioration des structures agricoles. On a notamment dit que, dans les zones de plaines, les exploitants propriétaires et les propriétaires de terres affermées et en métayage n'auront pas intérêt à vendre les terres parce que la prime d'apport structurel (PAS) aura pour effet de relever aussi le prix de leurs terres. Ce n'est donc que dans le cas où les propriétaires auront fortement besoin de capitaux qu'ils décideront de vendre la terre; dans la majorité des cas, ils préféreront l'affermier.

En réalité, la PAS aura pour effet essentiel de s'ajouter au prix courant des terres agricoles. Pratiquement, elle agira comme un complément au prix de la terre, qui sera majoré de la valeur correspondant à 8 fois le fermage des terres intéressées.

Le tableau 28 énumère pour les 39 types de terre représentatifs des différentes situations dans l'agriculture italienne les prix de marché de 1968 et le montant des primes d'apport structurel calculées sur la base des fermages relevé pour ces terrains également en 1968 (les deux séries de données sont les mêmes que celles du tableau 19); il indique en outre pour chaque type de terre la somme du prix et de la PAS correspondante ainsi que le montant de la PAS en pourcentage par rapport au prix de la terre. Cette dernière série d'éléments indique de toute évidence la proportion dans laquelle les prix des terres agricoles augmenteront en raison de l'addition de la prime d'apport structurel.

Le prix moyen par ha obtenu par les 39 types de terres est de 2.544.000 liras. Cela correspond à un fermage moyen de 70.700 liras par ha et à une prime d'apport structurel de l'ordre de 577.846 liras, équivalant à 22,7 % du prix moyen de la terre. Les augmentations que l'on enregistre sur les prix des divers types de terre varient sensiblement autour de l'augmentation moyenne de 22,7 %. L'augmentation la plus faible (+ 8,7 %) est celle des emblavures du marchesato di Crotona, dont le prix indicatif est de 2.250.000 liras par ha et dont le fermage atteint à peine 24.500 liras par ha. L'augmentation la plus importante est en revanche enregistrée pour les jardins maraîchers irrigués du littoral de Teramo dont le prix de 2.500.000 liras par ha subit une augmentation de 56 %, les fermages étant de 175.000 liras par ha.

TABLEAU 28 - PRIX DES TERRES AGRICOLES AUGMENTES DE LA PRIME D'APPORT STRUCTUREL

N° d'ordre	Types d'exploitations et de terres	lires par ha			PAS en pourcentage de Vf
		prix moyen indicatif des terres (Vf)	prime d'apport structurel (PAS)	prix des terres augmenté de la PAS (Vf+ PAS)	
1	2	3	4	5	6
<u>Piémont</u>					
1	Exploitation de riziculture de la basse plaine de Novare	1.800.000	576.000	2.376.000	32,0
<u>Lombardie</u>					
2	Exploitation moyenne de riziculture entre l'Adda et le Lambro	2.200.000	360.000	2.560.000	16,4
3	Ferme irriguée de la région de Lodi	2.000.000	480.000	2.480.000	24,0
4	Ferme irriguées de la plaine de Crémone	2.150.000	540.000	2.690.000	25,1
5	Exploitations de viticulture de l'Oltrepo pavese	4.150.000	704.000	4.854.000	17,0
6	Exploitation en culture sèche de l'Oltrepo pavese	2.750.000	316.000	3.066.000	11,5
7	Ferme irriguée de la région de Pavie	1.750.000	400.000	2.150.000	22,8
8	Exploitation irriguée de la basse plaine de Bergame	2.150.000	440.000	2.590.000	20,5
9	Ferme irriguée de la plaine de Brescia	2.750.000	442.400	3.192.400	16,1
<u>Vénétie</u>					
10	Prairies de la montagne du Trentin	1.750.000	160.000	1.910.000	9,1
11	Exploitations de la plaine de Vénétie entre Livenza et Tagliamento	1.900.000	312.000	2.212.000	16,4
12	Exploitation du bas Piave	2.750.000	320.000	3.070.000	11,6
<u>Emilie Romagne</u>					
13	Exploitations unifamiliales de la plaine de Carpi	2.950.000	620.000	3.570.000	21,0
14	Exploitations unifamiliales de la basse région de Modène	1.900.000	337.300	2.237.600	17,8
15	Exploitations du périmètre de bonification de Ferrare	1.200.000	452.000	1.652.000	37,7
16	Exploitation unifamiliale de la plaine de Forli	2.500.000	269.600	2.769.600	10,8
<u>Marches</u>					
17	Jardins maraichers irrigués du littoral	4.250.000	800.000	5.050.000	18,8
18	Terres irriguées du littoral	4.000.000	560.000	4.560.000	14,0
<u>Toscane</u>					
19	Terres irriguées de la Valdinievole	2.400.000	620.000	3.020.000	25,8
20	Emblavures de la montagne de Lucca	375.000	140.000	515.000	37,3
21	Emblavures de la Maremme de Grosseto	650.000	151.200	801.200	33,3

Suite du tableau 28

1	2	3	4	5	6
		<u>Latium</u>			
22	Emblavures en cultures sèches du littoral de Viterbe	450.000	160.000	610.000	35,5
23	Fermes de la région pontine	2.150.000	332.000	2.482.000	15,4
		<u>Campanie</u>			
24	Jardins maraîchers de la région de Nocero	12.000.000	2.800.000	14.800.000	23,3
25	Plantations d'agrumes de la région de Nocero	12.500.000	3.280.000	15.780.000	25,6
26	Emblavures de la plaine d'Alife	2.050.000	748.000	2.798.000	36,5
		<u>Abruzzes et Molise</u>			
27	Jardins maraîchers du littoral de Teramo	2.500.000	1.400.000	3.900.000	56,0
28	Fermes de céréaliculture de la basse Molise	725.000	152.800	877.800	21,0
29	Plantations d'oliviers en cultures spécialisées de la basse colline de Molise	1.250.000	576.000	1.826.000	46,1
		<u>Pouilles</u>			
30	Emblavures du Tavoliere di Foggia	1.000.000	180.000	1.180.000	18,0
31	Plantations d'oliviers du Tavoliere	2.750.000	611.200	3.361.200	22,2
32	Jardins maraîchers irrigués du littoral	4.500.000	1.200.000	5.700.000	26,7
		<u>Basilicate</u>			
33	Exploitations à emblavures et pâturages de la moyenne colline de l'Agri	150.000	39.200	189.200	26,1
34	Petites fermes de la plaine du Metaponto	2.050.000	216.000	2.266.000	10,5
35	Plantations d'oliviers de la plaine du Metaponto	2.950.000	384.000	3.334.000	13,0
		<u>Calabre</u>			
36	Emblavures du Marchesato di Crotone	2.250.000	196.000	2.446.000	8,7
		<u>Sardaigne</u>			
37	Emblavures de céréaliculture du Logudoro	575.000	160.000	735.000	27,8
38	Plantations d'oliviers du Sassarese	1.400.000	440.000	1.844.000	31,4
39	Vignobles de Cagliari	2.050.000	560.000	2.610.000	27,3
	VALEURS MOYENNES	2.544.000	577.846	3.121.846	22,7

En toute hypothèse, si l'on fait abstraction des augmentations spécifiques qu'accusera chaque type de terre, on peut estimer que la prime d'apport structurel provoquera une augmentation moyenne des prix des terres agricoles de l'ordre de 23 % environ. Naturellement cette augmentation se vérifiera pour les terres qui seront vendues aux fins du programme. Toutefois, on ne peut exclure qu'elle pourra s'étendre aussi aux terres qui seront affermees et aux terres de personnes qui ne pourront avoir recours aux mesures proposées par les directives du Conseil.

D'autre part, on ne peut pas négliger non plus que les autres aides prévues aussi par les nouvelles directives pourront faire augmenter les prix des terres. Si nous pouvons prendre un exemple tiré de l'expérience des dernières années pour fonder cette hypothèse, disons que le montant de soutien pour le prix de l'huile d'olive a eu pour effet de provoquer une hausse du prix des oliveraies, presque proportionnelle au montant de la subvention. C'est pourquoi il est raisonnable et logique de voir des relations entre le montant des diverses aides et l'évolution des prix de la terre. On pense par exemple aux effets que pourra avoir sur la valeur des terres - et par conséquent sur le prix de marché - l'aide annuelle prévue par l'article 8 de la deuxième directive correspondant à 15-20 % du fermage; on pense encore à l'effet qu'exercera sur les prix des terres la série des aides financières prévues en faveur de l'affectation des terres au boisement.

Dans le premier cas, il est naturel que l'augmentation du fermage soit virtuellement reportée sur le prix des terrains du fait de la capitalisation. Dans le second cas, comme nous l'avons du reste vu, la majorité des propriétaires affecteront leurs terres au boisement; il est clair qu'ils ne choisiront la possibilité de vendre leurs terres que s'ils peuvent toucher un prix qui soit au moins équivalent à la somme des aides qu'ils peuvent obtenir directement en ayant recours aux mesures en faveur du boisement.

C'est le principe qui conduit à accepter l'idée d'une généralisation des effets des différentes mesures. En d'autres termes, on peut estimer qu'il est sûr que l'application des directives du Conseil provoquera la création d'au moins deux marchés fonciers : d'une part celui des terres agricoles qui seront libérées pour le programme d'amélioration des structures sous l'effet de ces mesures; d'autre part le marché des terres qui ne seront pas libérées pour le programme.

La question qui se pose est la suivante : quelles terres pourront faire l'objet de ce second marché ? Il regroupera notamment les terres des personnes qui ne peuvent pas avoir recours aux directives du Conseil parce qu'elles ne présentent pas les caractéristiques nécessaires pour obtenir les diverses aides. Il comprendra ensuite les terres affermées ou en métayage qui seront libérées pour des raisons naturelles, sans que les fermiers ou les métayers puissent bénéficier de la PAS ou de l'ICR (il est évident que les propriétaires de ces terres ne pourront pas obtenir les aides financières prévues par les différentes mesures). Il comprendra enfin les terres des exploitants propriétaires qui décideront de ne pas libérer les terres pour le programme, mais de les vendre à des tiers. A propos de ce dernier cas on peut rappeler que le système de contrôle pourra éviter que les exploitants propriétaires vendent leurs terres à des tiers; on peut ajouter que le droit de préemption (en faveur d'organismes habilités à acheter les terres pour l'amélioration des structures agricoles et en faveur des exploitants d'"exploitations destinées à se développer") permettra en dernière analyse de récupérer les terres qui pourraient être vendues à des tiers.

Toutefois, ces deux observations n'ont qu'une importance limitée. En effet, dans quel cas les exploitants propriétaires préfèreront-ils vendre les terres à des tiers ? Certainement dans les cas où ils pourront obtenir un prix de marché qui comporte au moins les avantages qu'ils auraient obtenu en libérant les terres pour le programme. Mais, il va de soi qu'ils les vendront surtout lorsqu'ils pourront obtenir un prix également supérieur, sinon ils n'auraient pas intérêt à vendre les terres à des tiers.

En conséquence, comment pourra fonctionner le système de contrôle dans ces cas ? Il est indubitable qu'il pourra y avoir deux solutions : permettre que l'exploitant propriétaire vende les terres à des tiers ou exercer le droit de préemption, mais au prix fixé entre le vendeur et l'acheteur. Le choix de la deuxième solution implique inévitablement que l'on paie un prix qui est précisément déterminé par le concours des facteurs que les directives du Conseil mettront en jeu; facteurs qui auront pour effet d'amener les prix de la terre à un niveau au moins égal à celui obtenu pour la cession des terres au programme. Les prix auxquels les exploitants propriétaires décideront de vendre les terres à des tiers s'établiront à ce niveau, qui additionnera

évidemment les effets des aides prévues par les directives du Conseil. Les prix du marché foncier qui ne sera pas influencé directement par les incitations en faveur de l'amélioration des structures agricoles s'établiront au même niveau.

Deux séries de raisons prouvent que cette conclusion est fondée. En premier lieu, la réduction sensible qu'enregistrera l'offre de terres en général de sorte qu'il semble logique que les rares terres qui seront libérées en dehors du champ d'application des directives du Conseil seront vendues à des prix qui ne différeront pas de ceux qu'engendrera le jeu des diverses mesures. En second lieu, certains phénomènes qui caractérisent la dynamique des prix fonciers, phénomènes qui peuvent être appelés "d'amplification" des effets provoqués par des causes, même particulières, sur des catégories restreintes de terre. On sait, par exemple, que l'établissement d'industrie sur des territoires ruraux ne provoque pas la hausse des prix uniquement dans la zone d'expansion du centre industriel, mais étend ses effets aux prix des terres qui ne sont pas du tout susceptibles de recevoir des industries. On le constate même lorsqu'un plan territorial a délimité les zones destinées au développement industriel, et que les autres superficies n'ont aucune chance - à court terme - de devenir des terres destinées à l'industrie. Il est aisé de donner une explication à ce sujet en analysant les effets accessoires que l'établissement de nouvelles activités exercent sur l'agriculture.

On constate encore des phénomènes analogues dans le cas où les causes de l'augmentation des prix sont différentes. En Italie, par exemple, l'augmentation des prix de la terre a presque toujours suivie la promulgation de loi relative aux aides en faveur de la propriété paysanne.

De toute façon, on peut dire en général que l'augmentation des prix ne se limite jamais à la catégorie des terres directement intéressées, mais qu'elle s'étend à l'ensemble des autres terres, encore qu'avec une intensité qui varie en fonction des causes qui l'engendrent. Il est en outre prouvé que si les causes cessent d'exister, on n'enregistre pas de diminution des prix, mais on constate plutôt un ralentissement ou un arrêt de l'activité sur le marché foncier.

6. EFFETS EXERCES PAR LES DIRECTIVES DU CONSEIL SUR LE REGIME DES BAUX RURAUX

On peut prévoir de profonds changements dans la situation des baux ruraux. En examinant l'évolution que l'application des directives du Conseil entraînera sur le marché foncier, on a décrit certains aspects que prendra le régime des baux. C'est pourquoi aussi nous ne nous étendrons pas longuement sur ce sujet dans les paragraphes qui suivent. Dans les limites des données et des informations disponibles, on donnera surtout une idée des modifications que subira le volume des superficies cultivées affermées, le montant des fermages et les caractéristiques propres au régime de baux ruraux.

6.1. Etendue du faire-valoir en fermage

En premier lieu, il peut être utile de rappeler qu'à la date de référence de l'enquête sur la structure des exploitations agricoles (novembre 1967) le faire-valoir en fermage couvrait une superficie supérieure à 3 millions d'ha, soit 16,5 % de l'ensemble de la superficie agricole utilisée par l'agriculture italienne.

Les prévisions récapitulées dans le tableau 27 font ressortir qu'à la suite de l'application des mesures arrêtées par la deuxième et la quatrième directives du Conseil, 137.000 personnes décideront d'affermager les terres; les superficies qu'elles cèderont sous cette forme atteignent plus de 1,8 millions d'ha dont 925.957 se trouvent en plaine et 877.348 ha se trouvent dans des zones de collines et de montagnes.

Par conséquent, dans l'ensemble, le faire-valoir en fermage intéressera à l'avenir un peu moins de 4,8 millions d'ha : pour être plus précis, on peut dire qu'il intéressera 4.650.000 ha environ étant donné que 150.370 ha des terres de ceux qui auront recours aux mesures en faveur de l'amélioration des structures proviendront d'exploitations déjà gérées en fermage. De ce fait, il est clair que l'affermage portera sur plus de 25,4 % de la superficie agricole utilisée en 1967 (18.284.027 ha) mais l'affectation de 3.431.000 ha au boisement ramènera la superficie agricole utilisée à 14.853.258 ha. En conséquence, l'affermage occupera 31,3 % de la superficie totale utilisée dans l'agriculture italienne.

6.2. Caractéristiques essentielles du nouveau régime des baux ruraux

Les estimations établies dans les paragraphes précédents ont conduit au résultat que nous allons exposer en nous basant sur une hypothèse

fondamentale. On a admis que le régime prévu par l'article 7 de la deuxième directive du Conseil est appliqué en Italie. Comme l'on sait, il s'agit d'un "régime encourageant les propriétaires fonciers à louer à long terme la superficie agricole utilisée". En vertu de l'article 8 de ladite directive, il comporte l'octroi pour la durée du contrat de fermage (d'une durée minimum de 18 ans) d'une aide équivalent au moins à 15 % et au plus à 20 % du montant du fermage. Cette aide est destinée aux propriétaires qui ne bénéficient pas de la PAS ou de l'ICR étant donné que les exploitants propriétaires qui offriront leurs terres en fermage ont le droit d'obtenir la capitalisation des 9 premières années du fermage (CF).

Toutefois, il ne faut pas considérer que l'aide correspondant à 15 - 20 % du fermage épuise les formes d'encouragement nécessaire pour mettre en oeuvre un régime qui incite les propriétaires à offrir leurs terres en fermage. Dans le cas contraire, le régime souhaité par l'article 7 constituerait une innovation purement théorique qui n'aurait aucun effet pratique. En effet, ce qui est nécessaire c'est un net renversement de la tendance législative actuelle consistant à permettre au fermier de devenir propriétaire foncier et à affaiblir le droit du propriétaire à disposer de sa terre. En fait, seule une réglementation, qui tout en protégeant les droits des fermiers ne réduira pas à une simple apparence le droit des propriétaires, pourra engendrer un système réel d'encouragement à l'offre de la terre en fermage.

6.3. Influence du nouveau régime sur le niveau des fermages

Les analyses qui ont permis de déterminer les volumes de terre qui seront vraisemblablement offertes en fermage aux fins du programme ont été fondées sur un système de ce genre.

Dans le cadre de ce système, la conséquence immédiate de l'incitation financière sera une augmentation du rendement des terres affermées pour les différents types de terre représentant les diverses situations de l'agriculture italienne selon l'ordre de grandeur calculé et indiqué au tableau 29. A la différence de la prime d'apport structurel (qui dans la mesure où elle dépend du montant des fermages courants entraînera des augmentations d'importance variable sur les prix des terres agricoles) l'aide proposée par l'article 8

TABLEAU 29 - RENDEMENT ACTUEL DES TERRES AFFERMÉES ET RENDEMENT PRÉVISIBLE DANS
L'HYPOTHÈSE DE L'APPLICATION DES DIRECTIVES DU CONSEIL

N° d'ordre	Types d'exploitations et de terres	lires par hectare			Rendement actuel des terres affermées (Ca ₁ en % de Vf)	Rendement après application des mesures (Ca ₂ en % de Vf)
		3	4	5		
1	2	3	4	5	6	7
	<u>Piémont</u>					
1	Exploitation de riziculture de la basse plaine de Novare	1.800.000	72.000	84.600	4,0	4,7
	<u>Lombardie</u>					
2	Exploitation moyenne de riziculture entre l'Adda et le Lambro	2.200.000	45.000	52.875	2,0	2,4
3	Ferme irriguée de la région de Lodi	2.000.000	60.000	70.500	3,0	3,5
4	Ferme irriguée de la plaine de Crémone	2.150.000	67.500	79.312	3,1	3,7
5	Exploitation de viticulture de l'Oltrepo pavese	4.150.000	88.000	103.400	2,0	2,5
6	Exploitation en culture sèche de l'Oltrepo pavese	2.750.000	39.500	46.412	1,4	1,7
7	Ferme irriguée de la région de Pavie	1.750.000	50.000	58.750	2,9	3,4
8	Exploitation irriguée de la basse plaine de Bergame	2.150.000	55.000	64.625	2,6	3,0
9	Exploitation irriguée de la plaine de Brescia	2.750.000	55.300	64.977	2,0	2,4
	<u>Vénétie</u>					
10	Prairies de la montagne du Trentin	1.750.000	20.000	23.500	1,1	1,3
11	Exploitation de la plaine de Vénétie entre Livenza et Tagliamento	1.900.000	39.000	45.825	2,1	2,4
12	Exploitation du bas Piave	2.750.000	40.000	47.000	1,5	1,7
	<u>Emilie Romagne</u>					
13	Exploitation unifamiliale de la plaine de Carpie	2.950.000	77.500	91.062	2,6	3,1
14	Exploitation unifamiliale de la plaine de Modène	1.900.000	42.200	49.585	2,2	2,6
15	Exploitation du périmètre de modification de Ferrare	1.200.000	56.500	76.388	4,7	5,5
16	Exploitation unifamiliale de la plaine de Forli	2.500.000	33.700	39.597	1,3	1,6

(*) La majoration moyenne a été calculée au moyen de l'aide minimum de 15 % et de l'aide maximum de 20 % pour chaque type de terre. Le calcul est repris dans le tableau 20.

Suite du tableau 29

1	2	3	4	5	6	7
		<u>Marches</u>				
17	Jardin maraîcher irrigué du littoral	4.250.000	100.000	117.500	2,4	2,8
18	Terre irriguée du littoral	4.000.000	70.000	82.250	1,8	2,1
		<u>Toscane</u>				
19	Terre irriguée de la Valdiniève	2.400.000	77.500	91.063	3,2	3,8
20	Emblavure de la montagne de Lucca	375.000	17.500	20.572	4,7	5,5
21	Emblavure de la Maremma de Grosseto	650.000	18.900	22.207	2,9	3,4
		<u>Latium</u>				
22	Emblavures en cultures sèches du littoral de Viterbe	450.000	20.000	23.500	4,4	5,2
23	Fermes de la région pontine	2.150.000	41.500	46.762	1,9	2,3
		<u>Campanie</u>				
24	Jardins maraîchers de la région de Nocero	12.350.000	350.000	411.250	2,9	3,4
25	Plantations d'agrumes de la région de Nocero	12.500.000	410.000	491.750	3,3	3,9
26	Emblavures de la plaine d'Alife	2.050.000	93.500	109.863	4,6	5,4
		<u>Abrusses et Molise</u>				
27	Jardins maraîchers du littoral de Teramo	2.500.000	175.000	205.625	6,3	8,2
28	Fermes de céréaliculture de la basse Molise	725.000	19.100	22.443	2,6	3,1
29	Plantations d'oliviers en culture spécialisée de la basse colline de Molise	1.250.000	720.000	84.600	5,8	6,8
		<u>Pouilles</u>				
30	Emblavures du tavoliere de Foggia	1.000.000	22.500	26.438	2,3	2,6
31	Plantations d'oliviers du Tavoliere	2.750.000	76.400	89.770	2,8	3,3
32	Jardins maraîchers irrigués du littoral	4.500.000	160.000	176.250	3,3	3,9
		<u>Basilicate</u>				
33	Exploitations à emblavures et pâturages de la moyenne colline de l'Agri	150.000	4.900	5.758	3,3	3,8
34	Petites fermes de la plaine du Metaponto	2.050.000	27.000	31.725	1,3	1,5
35	Plantations d'oliviers de la plaine du Metaponto	2.960.000	48.000	56.400	1,6	1,9
		<u>Calabre</u>				
36	Emblavures du marchesato de Crotona	2.250.000	24.500	28.788	1,1	1,3
		<u>Sardaigne</u>				
37	Emblavures de céréaliculture du Logudoro	575.000	20.000	23.500	3,5	4,1
38	Plantations d'oliviers de la région de Sassari	1.400.000	55.000	64.625	3,9	4,6
39	Vignobles de la région de Cagliari	2.050.000	70.000	82.250	3,4	4,0

de la deuxième directive provoquera des augmentations qui varieront dans une fourchette étroite. Au fond, elle ne modifiera donc pas beaucoup les rapports existant entre les rendements des divers types de terre.

L'aide intéressée aura évidemment cet effet à condition qu'elle soit étendue à l'ensemble du territoire national. A l'inverse, si elle est appliquée uniquement dans certaines régions - ce que permettent les dispositions des articles 7, 8 et 9 de la deuxième directive - elle impliquera nécessairement des différences sensibles dans le montant des fermages : le fermage des terres situées dans les zones d'application du nouveau système subiront une augmentation qui variera de 15 à 20 %; les fermages des terres situées dans les zones ne bénéficiant pas du nouveau système demeureront stationnaires. Naturellement, dans le cas où c'est cette hypothèse qui se vérifierait, les prévisions élaborées sur les effets résultant de l'application des directives du Conseil devraient être modifiées sous de nombreux rapports.

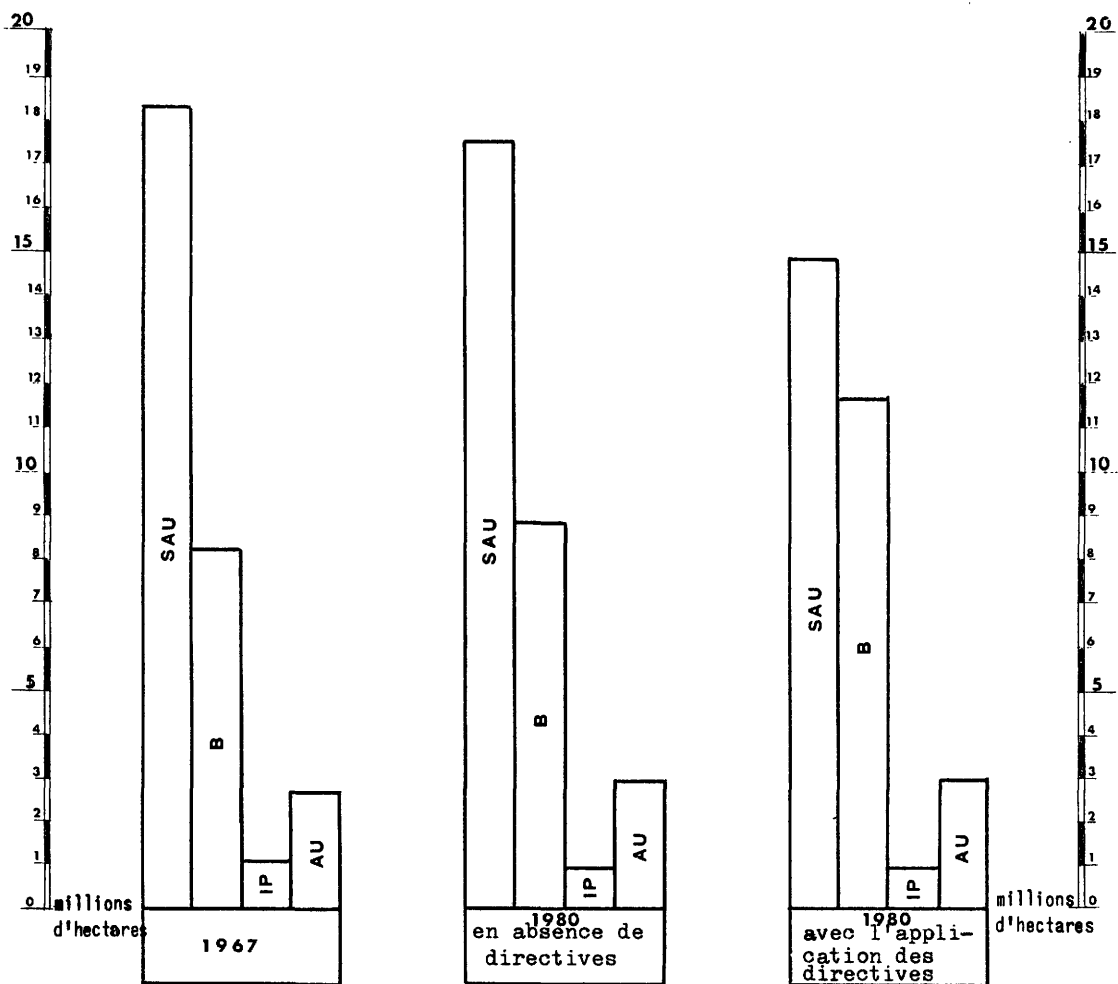
7. L'UTILISATION DU SOL A LA SUITE DE L'APPLICATION DES DIRECTIVES DU CONSEIL

Il convient de récapituler quelques éléments essentiels mis en lumière au cours des analyses précédentes dont il est possible de tirer des conclusions en ce qui concerne l'organisation qui sera appliquée à l'utilisation du sol à la suite de l'entrée en vigueur des mesures proposées pour l'amélioration des structures agricoles.

En l'absence de ces mesures et dans l'hypothèse où les taux de variation concernant les diverses formes auraient été les mêmes que ceux de la période de 1957-66, les perspectives d'utilisation du sol en 1980 déterminées au paragraphe 4 du chapitre "Caractéristiques du marché foncier" ont donné les résultats suivants :

Utilisations	ha		Variations (B en % de A)
	1967 (A)	1980 (B)	
Superficie agricole	18.284.027	17.517.053	- 4,2
Forêts	8.195.961	8.791.553	+ 7,3
Friches improductives	1.019.864	907.627	- 11,0
Autres utilisations	2.625.029	2.908.648	+ 10,8

	situation 1967	situation 1980	
		en absence de directives	avec l'appli- cation des direc- tives
Superficie agr. utilisée..... SAU	18.284.027	17.517.053	14.853.258
Forêts B	8.195.961	8.791.553	11.626.730
Friches improductives..... IP	1.019.864	907.627	907.627
Autres utilisations AU	2.625.029	2.908.648	2.908.648



EFFETS DES DIRECTIVES DU CONSEIL
SUR L'UTILISATION DU SOL EN ITALIE

Avec l'application des directives du Conseil, la superficie agricole utilisée subira une diminution au moins égale à 3.430.769 ha, c'est-à-dire égale au volume des terres qui seront destinées au boisement. En conséquence, la superficie boisée augmentera de la même quantité, de sorte que les rapports existant entre les différentes formes d'utilisation se modifieront dans les proportions suivantes :

Utilisations	ha		Variations (B en % de A)
	1967 (A)	1980 (B)	
Superficie agricole	18.284.027	14.853.258	- 18,8
Forêts	8.195.961	11.626.730	+ 41,8
Friches improductives	1.019.864	907.627	- 11,0
Autres utilisations	2.625.029	2.908.648	+ 10,8

De ce fait, si les directives entrent en vigueur en 1980, la superficie agricole utilisée en 1967 aura diminué de 18,8 % alors que la superficie boisée aura subi une augmentation de 41,8 %.

Le système d'incitations jouera donc un rôle important pour résoudre le problème du boisement en Italie. Nous avons parlé de ce problème dans la première partie de la présente étude et nous avons dit que les estimations récentes réalisées par l'autorité compétente ont permis de conclure que, uniquement pour la défense du sol, il serait nécessaire de reboiser - rapidement - au moins 3 millions d'ha.

7.1. Les autres utilisations

Comme on l'a précisé, cette catégorie reprend les superficies utilisées à des fins non agricoles à l'exception - naturellement - de celles qui sont boisées.

Le schéma d'étude adopté par les experts (document 22902) dans la partie qui demeure encore valable, propose d'analyser la destination qui sera donnée aux terres mises à la disposition du programme. En effet, le point b) de la page 7 dispose notamment "qu'il sera indispensable d'effectuer une étude sur l'affectation à des fins agricoles ou extra-agricoles de ces superficies". Le texte ajoute ensuite que "les orientations seront en gros les suivantes : d'une part la grande majorité des bonnes terres sera utilisée pour créer ou pour

agrandir les exploitations modernes ou d'autres exploitations reconnues viables; d'autre part les terres qui ne sont pas destinées à l'agriculture seront affectées au boisement, à la création de zones résidentielles ou industrielles, à la détente".

Evidemment, l'examen a été défini dans ces termes avant la présentation des nouvelles propositions de directive pour la réforme de l'agriculture. Toutefois, même auparavant, les mesures du Mémorandum donnaient aux intéressés une entière liberté d'initiative non seulement en ce qui concerne la décision d'avoir recours aux différentes aides, mais aussi en ce qui concerne le choix de la forme de cession des terres. En conséquence, si un exploitant propriétaire ou un propriétaire de terres en fermage ou en métayage décidait d'offrir ses terres en fermage, il excluait clairement que l'organisme chargé de "rassembler les terres" ou le nouvel exploitant puisse changer l'affectation des terres. L'organisme précité n'aurait pu affecter que les terres vendues à une nouvelle destination; seules les terres dont les propriétaires auraient eu recours à la mesure spécifique correspondante auraient été affectées au boisement.

Cette orientation n'a pas été bouleversée par les nouvelles propositions de directive. Au contraire, elles semblent avoir été encore renforcées dans la mesure où les distinctions entre les catégories de personnes qui pourront avoir recours aux aides sont plus nettes, et où la spécification semble plus poussée. En effet, en décidant d'avoir recours aux mesures pour la réforme de l'agriculture, les intéressés ne cèderont pas leurs terres sans se demander le sort qui leur sera réservé. Etant donné la spécificité des incitations, ils choisiront parmi les différentes formes possibles de cession qui sont la vente, l'affermage, le boisement, la détente et la santé publique. Il convient de songer qu'en effectuant leur choix, ils en évalueront les conséquences de nature financière et autres. En conséquence, on peut donc penser que s'ils choisissent l'affermage, ce sera parce qu'ils veulent éviter que leurs terres ne soient destinées au boisement, à la détente ou à la santé publique. Ce n'est que dans le cas de vente qu'ils ne se préoccupent pas de savoir comment leurs terres seront utilisées à l'avenir.

Donc, s'il en est ainsi, il va de soi - à l'exception des terres qui seront vendues - qu'aucune initiative s'opposant au choix des intéressés

ne pourra être prise à posteriori par l'autorité compétente en ce qui concerne l'utilisation et l'affectation des superficies libérées pour l'amélioration des structures. C'est pourquoi la possibilité envisagée au premier paragraphe de la page 8 du document 22902 doit être considérée comme irréalisable. En fait, l'organisme public parastatal ne pourra effectuer à posteriori des choix fondés sur la classification qui au niveau régional pourraient résulter de plans sectoriels portant sur la réorganisation du territoire et ne pourra fonder ses choix sur ces études de planification relatifs à des régions économiques.

A l'inverse, pour répondre aux besoins d'une meilleure organisation du territoire qui permette l'intégration harmonieuse de l'agriculture dans l'économie actuelle et pour régulariser l'utilisation des terres conformément aux plans généraux et sectoriels de développement du territoire, il sera nécessaire que l'autorité compétente effectue ses choix avant que n'entrent en vigueur les mesures proposées par les directives en faveur de la réforme de l'agriculture. C'est à ce stade que l'organisme public pourra déterminer vers quelle orientation, vers quelle affectation, les exploitants propriétaires et les propriétaires de terres en fermage ou en métayage devront orienter leurs terres. Il est évident que pour atteindre les objectifs qu'il vise, cet organisme devra procéder à la différenciation des incitations. Du reste, comme on a pu le noter, les directives laissent aux Etats membres la faculté de différencier selon les régions le montant des aides financières que permettent d'obtenir certaines affectations, ne serait-ce qu'en ce qui concerne les montants minima et maxima fixés; elles confient en outre aux Etats l'initiative de concentrer dans certaines zones et de ne pas appliquer dans d'autres zones certaines ou toutes les mesures arrêtées.

Mais nous voudrions ajouter que la poursuite des objectifs dont nous parlons exige peut être une réadaptation nécessaire des montants que les directives du Conseil proposent. La présente étude a mis en lumière les effets que les différentes incitations pourront exercer. Il ressort, par exemple, des analyses que les propriétaires n'auront aucun intérêt à affecter les terres à la détente et à la santé publique. D'autre part, les aides visant à encourager l'affectation des superficies agricoles au boisement sont d'un montant élevé.

8. RECAPITULATION DE CERTAINS DES PRINCIPAUX EFFETS PREVISIBLES

L'application des directives du Conseil aura des effets différents dans les divers pays membres étant donné que la situation de l'agriculture et de l'économie générale, que la mentalité des agriculteurs et leur tendance à adopter des formes d'organisation nouvelle ou traditionnelle diffèrent et étant donné d'autre part que les systèmes de calcul déjà en vigueur dans les divers pays diffèrent aussi.

En Italie, l'intéressante étude exhaustive qui se termine par ces brèves remarques a permis de déterminer que l'application des directives du Conseil pourra provoquer des changements substantiels dans les formes d'utilisation du sol, dans les modes de faire-valoir de la terre, sur le marché foncier et des baux ruraux.

Les incitations prévues en faveur de l'affectation des terres au boisement, équivalant à un montant (comprenant les différentes aides) supérieur à 1 million de lires par ha, ont permis de conclure que 3,4 millions d'ha environ de l'actuelle superficie agricole utilisée dans les zones de collines et de montagnes pourront être destinés au boisement. Il s'ensuit logiquement que la superficie utilisée par l'agriculture italienne diminuera d'une surface égale au cours de la période de 1970-80. En raison des mesures prévues par les directives du Conseil, elle sera donc de 15 millions d'ha environ contre les 18,3 millions qui ont été recensés en 1967.

En revanche les superficies boisées atteindront au total 11,6 millions d'ha contre les 8,2 millions recensés en 1967.

D'autre part, si l'application de l'article 7 de la deuxième directive entraîne des améliorations dans les rapports des loyers des fonds ruraux qui ne consisteront pas uniquement en l'augmentation de 15-20 % des baux en vigueur, elle suscitera certainement de nouvelles tendances à la cession de terres en location. Dans cette perspective, les évaluations établies dans les divers chapitres de l'étude ont permis de poser comme hypothèse que les 3 millions d'ha actuellement exploités en location seront complétés par 1,8 million d'ha dont 926.000 se trouvent en plaine et un peu plus de 877.000 se trouvent dans les zones de collines et de montagnes. Le faire-valoir en location absorbera de ce fait 31,3 % de la superficie agricole utilisée totale.

Naturellement, on atteindra ce résultat si le régime prévu par l'article 7 précité reçoit une application suffisamment étendue, mais ce point dépend de l'Etat italien qui a - comme les autres Etats membres - la faculté de prendre des décisions en la matière. Mais une décision dans le sens envisagé provoquera un renversement substantiel des tendances politiques adoptées jusqu'à présent en faveur de la formation et de l'agrandissement de la propriété paysanne. En pratique, il sera nécessaire de remplacer l'orientation actuelle qui consiste à favoriser la formation et l'agrandissement des exploitations familiales grâce à l'achat de terres par l'orientation qui consiste à poursuivre les mêmes objectifs grâce à la location.

L'affectation de 3,4 millions d'ha au boisement et la cession de 1,8 million d'ha environ en location diminuera indubitablement le flux de terres qui, en l'absence des directives du Conseil, alimentent la demande du marché foncier. Dans un régime de location qui ne réduit pas le droit de propriété à un simple symbole, ce seront surtout les propriétaires des terres fertiles de plaines qui accentueront la tendance à ne pas vendre leurs terres, mais à les céder en location. L'activité du marché foncier, le volume d'offre des terres diminueront certainement et se répercuteront inmanquablement sur les prix de la terre. Les aides prévues par les directives du Conseil contribueront d'autre part à faire augmenter les prix des terres agricoles. L'octroi de la prime d'apport structurel aura notamment pour effet de provoquer une hausse des prix.

Néanmoins, dans cette nouvelle situation, il sera nécessaire d'instaurer un système de contrôle du marché foncier afin d'éviter que les rapports établis dans la distribution des terres en propriété ne soient modifiés au détriment de l'agriculture et des catégories qui y sont occupées.

Le régime des baux résultant de l'application des directives du Conseil permet de prévoir aussi une augmentation du niveau des fermages, encore que plus modeste et plus uniforme que celle des prix de la terre.

Dans l'ensemble, la série de mesures prévues par la deuxième et la quatrième directives du Conseil des Communautés mettra en place pour l'Italie un système caractérisé par un marché foncier nécessairement "contrôlé" qui présentera une faible activité et des prix plus élevés que les prix actuels et par un marché des baux plus étendu et harmonisé de façon à satisfaire à la fois les besoins des propriétaires et ceux des locataires.

III - APPENDICE

Une enquête statistique réalisée sur le plan national aurait certainement remédié à la pénurie de données et d'informations concernant le marché des fonds agricoles de notre pays. Toutefois, il aurait été très difficile d'effectuer une enquête de ce genre.

En revanche, pour compléter les quelques données officielles disponibles, nous avons effectué plusieurs enquêtes spéciales. Toutefois, le choix des territoires n'a pas été déterminé par des raisons méthodologiques mais par la présence de personnes disposées à effectuer des relevés.

La première enquête porte sur une commune de la province de Bari (Trani), la deuxième sur la commune de Marcianise, province de Caserta, et la troisième sur le territoire de trois communes de la province de Chieti (Abruzzes) : Lanciano, Fossacesia et Paglieta.

Dans le premier et dans le troisième cas, les données ont été tirées des actes de vente enregistrés respectivement auprès du bureau d'enregistrement de Trani pendant la période 1954-1963 et auprès du bureau de l'enregistrement de Lanciano pendant la période 1960-1964. Le relevé concernant la commune de Marcianise a été réalisé en se fondant sur les actes qui sont parvenus à l'Office technique des contributions de Caserta pendant la période 1961-1965.

Les relevés ont été réalisés au moyen de formulaires spéciaux. Les principales caractéristiques relevées pour les diverses ventes sont la superficie transférée, la spéculation (emblavure, vignoble, oliveraie, etc.), la catégorie à laquelle appartient l'acheteur et le vendeur (nous n'avons considéré que deux catégories : cultivateurs et autres), le recours aux avantages prévus par les lois relatives à la formation et à l'agrandissement de la propriété paysanne. Pour Trani uniquement, on a en outre relevé les prix déclarés dans les actes de vente et les prix convenus entre les acheteurs et le bureau d'enregistrement pour l'application de la taxe de transfert : nous avons voulu donner une idée des limites qui caractérisent les prix que l'on peut noter dans les actes et dans les bureaux compétents en cette matière.

En vue de fournir un cadre qui permette de rattacher les résultats de l'enquête à des circonstances réelles, la présentation des données est précédée dans chacune des trois monographies qui suivent par la description des caractéristiques essentielles des communes et des territoires faisant l'objet de l'enquête. Nous avons tout spécialement porté notre attention sur les caractéristiques de l'agriculture, sur la répartition de la propriété, sur d'autres aspects et phénomènes dont les manifestations résultent de l'évolution agricole ou influencent celles-ci.

De la sorte, il apparaît, surtout au cours des quinze dernières années, que dans la commune de Trani, les caractéristiques d'une économie traditionnellement agricole ont été en s'atténuant. Le développement du secteur tertiaire et l'implantation de quelques industries ont favorisé le transfert de la main-d'oeuvre agricole dans d'autres secteurs d'activité. L'expansion de nouveaux systèmes de production ont rendu l'agriculture plus intensive sur une partie du territoire; l'émigration vers d'autres régions du pays et vers l'étranger a contribué pour sa part à modifier le profil social de la commune. Ces phénomènes ont de toute évidence exercé leur influence sur le marché foncier du territoire.

Dans les communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta, les effets que la transformation de l'irrigation -réalisée dans la zone relevant du territoire de bonification et d'irrigation des vallées du Sangro et de l'Aventino - a exercée sur le marché foncier sont évidents. Elle a en effet accru les différences qui existaient auparavant entre les terres de plaine et les terres de collines. L'activité différente du marché foncier, plus intense à l'intérieur du territoire, prouve les tendances à l'achat et à la vente de terres agricoles.

L'établissement d'industries à proximité de la commune de Marcianise et les vicissitudes de la culture du chanvre illustrent les modifications intervenues dans les systèmes de production de l'agriculture dans cette commune. Ces phénomènes contribuent à expliquer les résultats de l'enquête sur le marché foncier.

Parallèlement aux résultats des trois enquêtes mentionnées, nous avons résumé et décrit dans cette partie les résultats d'une enquête effectuée sur le marché foncier dans les provinces de Forli et de Caserta par les Prof. F. Platzzer et A. Antonietti.

L'enquête a été réalisée sur les données relevées, au moyen d'une fiche préparée pour le dépouillement mécanographique, dans les actes soumis à mutation cadastrale en 1966 dans l'ensemble de la province de Forli et dans 40 communes de la province de Caserta. D'un certain point de vue, il s'agit d'une enquête assez approfondie.

A - COMMUNE DE TRANI

1. Délimitation du territoire et superficie

Le territoire est celui de la commune de Trani, située à l'extrémité de la partie Nord-Ouest de la province de Bari. Il confine à la Mer Adriatique et aux communes de Barletta et d'Andria, de Corato et de Bisceglie. La superficie est entièrement en pénélaine, elle a une altitude moyenne de 7 m au-dessus du niveau de la mer et comprend 10.205 ha au total, dont 9.223 sont des terres agricoles (90 % du total).

La genèse et la nature des terres sont attribuées à l'érosion et au transport par les eaux. Les terres proches de la mer sont principalement constituées par des déchets sableux; les autres sont constituées par des conglomérats argileux avec une forte densité de composés calcaires.

2. Phénomènes démographiques et population agricole

Entre 1951 et 1961, la population résidant dans la commune est passée de 34.297 unités à 38.129, soit une augmentation de 10 %.

Toutefois, l'émigration vers d'autres régions de l'Italie et vers l'étranger n'a pas fait défaut. Le déplacement de la main-d'oeuvre agricole s'est d'ailleurs produit vers des activités non agricoles se trouvant sur le territoire.

Le pourcentage de la population active par rapport à l'ensemble de la population résidente est passée de 30 % en 1951 à 29 % en 1961. La population agricole active a diminué aussi bien en valeur absolue qu'en valeur relative :

population	1951		1961	
	n	%	n	%
active totale	10.187	100	11.150	100
active agricole	2.844	28	1.767	16

3. Propriété foncière et types d'exploitation

La connaissance de cet aspect n'est pas moins importante que celle des autres facteurs pour comprendre les caractéristiques du marché foncier. Etant donné que nous ne disposons pas d'éléments plus récents concernant la répartition de la propriété, nous utiliserons les résultats de l'enquête réalisée par l'INEA en 1947.

Les 9.947 hectares recensés par l'enquête INEA dans la commune de Trani se répartissaient entre 7.252 exploitations propriétaires.

La grandeur moyenne de ces exploitations était donc légèrement supérieure à 1,37 ha. On ne peut pas dire que la propriété était caractérisée par une concentration excessive étant donné que la catégorie d'importance supérieure à 50 ha représentait une superficie totale de 1.883 ha à peine, soit 19 % du total. D'autre part, comme le fait ressortir le tableau A/1, les propriétés inférieures à 2 ha dépassaient 88 % et couvraient une superficie de 3.727 ha, soit 37,5 % du total. C'est pourquoi, si l'on considère que les catégories d'importance intermédiaire (de 2,01 à 50 ha) ne comprenaient que 829 exploitations, qui couvraient 4.367 ha, on peut conclure que la présence de grandes propriétés s'opposait à un morcellement abondant qui n'était pas compensé par la répartition de la propriété d'importance moyenne dont la superficie moyenne oscillait en effet entre 3 et 32 ha.

D'après les données fournies par le recensement de 1961, la propriété foncière de la commune de Trani comportait 4.126 exploitations qui d'après le mode de faire-valoir se répartissaient comme suit :

faire-valoir	nombre	ha
direct par le cultivateur	2.831	3.692
avec salariés et/ou co-participants	686	1.695
autre forme de faire-valoir	609	3.836
total	4.126	9.223

Le faire-valoir direct par le cultivateur prédominait donc sur les autres types d'exploitation mais l'ampleur moyenne des exploitations de cette catégorie atteignait à peine 1,3 ha.

4. Utilisation de la surface agricole et rentabilité des principaux types d'exploitation

Les renseignements que nous présentons permettent de donner une signification à la composition des surfaces vendues et permettent d'expliquer la tendance plus marquée à acheter certaines spéculations.

La surface agricole de la commune de Trani est répartie comme suit (1961) :

Spéculation	ha	%
emblavure	300	3
pâturage	50	1
vignoble	1.500	16
amandaie	1.200	13
oliveraie	6.000	65
jardins maraîchers	173	2
total	9.223	100

Tableau A/1 - Répartition de la propriété foncière dans la commune de Trani (NEA 1947)

Catégories d'importance	exploitations	superficie en ha	propriété moyenne	%	
				exploitations	superficies
moins de 0,50	3.454	8.70	0.25.18	47,63	8,75
0.51 - 2.00	2.953	2.8.57	0.96.74	40,72	28,72
2.01 - 5.00	599	1.8.06	3.01.50	8,36	18,16
5.01 - 10.00	142	9.72	6.84.50	1,86	9,68
10.01 - 25.00	74	1.1.34	15.32.43	1,03	11,40
25.01 - 50.00	14	4.55	32.50.00	0,19	4,56
50.01 - 100.00	11	8.57	77.90.90	0,15	8,52
100.01 - 200.00	3	4.39	146.33.33	0,04	4,41
200.01 - 500.00	2	5.87	293.50.50	0,02	5,80
Total	7.252	9.9.47	1.37.16	100,00	100,00

Ce sont les cultures d'arbres qui prédominent et parmi celles-ci l'oliveraie occupe 65 % de la surface agricole; les terres plantées de vignes et d'amandiers ne sont pas négligeables. Ces trois types de culture font partie intégrante des systèmes de production de la zone et fournissent un apport notable à la production agricole commercialisable. Nous avons donc été amenés à examiner les résultats de l'exploitation qui se consacre à la culture de l'olivier, de la vigne et des céréales.

Le tableau A/2 fait ressortir que la valeur moyenne par ha de la production commercialisable varie de 87.000 (exploitation de céréali-culture) à 528.000 liras environ (exploitations cultivant la vigne pour le raisin de table). Pour l'exploitation cultivant l'olivier et pour celle cultivant la vigne pour le raisin de cuve, les valeurs moyennes sont respectivement de 145.000 et 200.000 liras par ha.

Si l'on retranche de ces valeurs les taux d'amortissement, les frais divers et les impôts, on obtient le produit net de l'exploitation dont l'importance correspond à 72 % de la production brute commercialisable de l'exploitation cultivant l'olivier, à 79 et 59 % dans les exploitations cultivant la vigne respectivement pour le raisin de table et le raisin de cuve, à 80 % dans l'exploitation cultivant les céréales.

La rémunération du travail humain a une incidence sensible sur la composition du produit net de l'exploitation cultivant l'olivier (74 %), tandis que cette incidence est moindre dans l'exploitation cultivant les céréales (32 %); elle est de 42 et de 61 % dans les deux exploitations cultivant la vigne pour le raisin de table et le raisin de cuve.

L'importance de ces postes du bilan prend une signification différente selon que l'exploitation est gérée en faire-valoir direct par le cultivateur ou en faire-valoir direct avec des salariés : dans le premier cas, la rémunération du travail humain est perçue par la famille exploitante de sorte qu'elle favorise les tendances à l'achat de la terre; dans le second cas elle est versée par l'exploitant.

Tableau A/2 - Types d'exploitations représentatives de la commune de Trani : résultats de production (lire par ha)

Exploitations	Production brute commercialisable	déductions			produit net de l'exploitation	revenus du travail (salaire + indemnité)	revenu foncier
		taux d'amortissement	frais divers	impôts			
Oléiculture	145.160	3.645	25.143	11.784	104.588	77.410	22.623
Viticulture :							
a)raisin de table	527.652	28.717	62.666	18.198	418.071	178.056	266.401
b)raisin de cuve	200.252	19.865	52.740	9.148	118.499	71.848	41.041
Céréaliculture	87.041	6.015	7.568	3.745	69.713	22.588	40.876

Le revenu foncier, c'est-à-dire le poste qui comprend la rémunération du capital foncier atteint à peine 23.000 lires par ha dans l'exploitation d'oléiculture; il dépasse 266.000 lires dans l'exploitation de viticulture pour le raisin de table; il atteint 41.000 lires/ha environ dans l'exploitation de citiculture pour le raisin de cuve et dans l'exploitation de céréaliculture.

5. Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent

Au cours de la période 1954-63 (tableau A/3), on a enregistré dans la commune de Trani 1.285 ventes qui ont porté sur 800 ha environ de terres agricoles, soit 8,7 % de la surface agricole de la commune. Il y a eu en moyenne 128 ventes par an pour une surface légèrement supérieure à 80 ha. Les variations de ces données ont été assez légères : le maximum a été enregistré en 1962 avec 165 ventes et 112 ha de terres; le minimum en 1961 avec 102 ventes et 48 ha de terres. En général l'évolution du marché foncier a été plutôt régulière au cours des dix années considérées.

Le rapport entre les données globales de ces dix années indique que chaque acte a intéressé un transfert de superficie de 0,62 ha à peine. Ce chiffre a atteint son maximum en 1956 (0,75 ha par vente); et son minimum (0,38 ha) en 1963.

L'influence des lois en faveur de la propriété paysanne sur le dynamisme foncier a été modeste. Sur le total des ventes, 119 seulement ont bénéficié des avantages de la loi; les superficies qui ont été transférées à ce titre couvrent à peine 93 ha.

Le recours aux avantages fiscaux et aux subventions a été très faible pendant la période 1958-61. Plus que la réduction des crédits publics disponibles, c'est l'affaiblissement de l'intérêt pour l'achat de terres, résultant de l'émigration et des changements de profession, qui a déterminé ce phénomène.

Tableau A/3 - Vente de terres agricoles dans la commune de Trani pendant la période 1954-63

Année	ventes ordinaires		ventes avec avantages de l'Etat (1)		total	
	n	ha	n	ha	n	ha
1954	105	80.82.57	20	11.35.67	125	92.18.24
1955	141	86.88.77	16	10.60.61	157	97.49.38
1956	102	68.03.21	22	25.26.06	124	93.29.27
1957	140	70.88.74	12	13.25.58	152	84.14.32
1958	107	62.66.22	5	2.71.67	112	65.37.89
1959	109	66.66.86	6	5.28.77	115	71.95.63
1960	121	68.60.47	4	2.45.23	125	71.05.70
1961	94	44.26.03	8	4.13.18	102	48.39.21
1962	152	103.09.62	13	9.35.84	165	112.45.46
1963	94	74.16.09	13	8.96.41	107	65.19.68
total	1.166	708.15.76	119	93.39.02	1.285	801.54.78

(1) Formation et agrandissement de la propriété paysanne.

6. Ventes réparties par classe d'importance des surfaces

Le tableau A/4 donne une vue complète de l'importance des surfaces vendues. La classification est établie sur la base de 5 catégories d'importance dont la catégorie la plus élevée regroupe les ventes de surfaces supérieures à 5 ha. Cette classification confirme évidemment que nous nous trouvons devant un type de transferts portant sur des dimensions modestes.

En effet, la catégorie de moindre importance (- 0,51 ha) comprend 763 ventes (59 % du total) et porte sur une surface de 200 ha. Dans ce groupe de ventes, chaque transfert a intéressé une parcelle de terre de 0,26 ha à peine.

En revanche, les ventes de surfaces supérieures à 5 ha sont au nombre de 11 (à peine 1 % du total) et couvrent 90 ha au total. Chacune d'entre elles a porté sur une surface de 8,2 hectares environ.

Par conséquent, le marché foncier de la commune de Trani a été caractérisé, pendant les dix années étudiées, par une faible fréquence des tractations qui ont cependant concerné essentiellement des surfaces de petites et très petites dimensions. Le diagramme n° 1 exprime, en pourcentage, la répartition du nombre et de la surface des ventes par catégorie d'importance.

7. Ventes réparties par spéculation

Cette analyse met en relief les tendances du marché foncier en fonction des spéculations pratiquées sur les terres.

Les 1.285 transferts et les 800 hectares de terres vendues sont ventilées en fonction de la qualité déclarée au moment de la vente (tableau A/5).

Pendant la période de temps considéré, l'olivier a constitué 29 %, la vigne 24 % et l'amandier 32 % des ventes réalisées dans la commune de Trani. La part de l'emblavure a été de 14 %; celles du jardin maraîcher et du pâturage sont négligeables.

Tableau A/4 - Ventes ventilées par catégorie d'importance

année	0,50		0,51 - 1,00		1,01 - 1,50		1,51 - 2,00		2,01 - 5,00		5.00		total	
	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha
1954	59	14	35	25	22	28	5	9	5	16	-	-	126	92
1955	96	25	37	25	11	12	5	9	7	18	1	9	157	98
1956	76	19	34	22	7	9	2	4	1	3	4	36	124	93
1957	103	25	29	19	13	16	2	3	3	8	2	13	152	84
1958	70	15	31	19	4	5	3	5	2	5	2	16	112	65
1959	68	17	28	18	11	15	5	9	2	7	1	6	115	72
1960	78	25	28	19	14	16	4	7	1	4	-	-	125	71
1961	63	15	29	18	6	8	4	7	-	-	-	-	102	48
1962	95	29	34	23	22	25	8	16	5	10	1	10	165	113
1963	55	16	33	23	16	18	1	2	2	6	-	-	107	65
total	763	200	318	211	126	152	39	71	28	77	11	90	1.285	801
%	59	25	25	26	10	19	3	9	2	10	1	11	100	100

L'oliveraie et l'amandaie représentent la plus grande surface (34 et 33 % du total); la vigne et l'emblavure ont fourni respectivement 19 et 13 % des 800 hectares vendus; le jardin maraîcher et le pâturage n'ont fourni que 0,5 % à peine.

Le diagramme n° 2 illustre l'évolution des ventes en fonction de la spéculation. Etablie d'après les quantités effectives de terres transférées dans chacune des dix années de la période considérée, elle indique dans quelle mesure l'étendue des surfaces a varié parfois sensiblement d'une année à l'autre.

Le diagramme n° 3 met en lumière le rapport proportionnel, par rapport au total des terres transférées, entre l'oliveraie, la vigne, l'amandaie et l'emblavure. La part notable de l'oliveraie et de l'amandaie par rapport au total s'oppose à la faible part de la vigne et à la part plus faible encore de l'emblavure.

De toute façon, la composition des surfaces vendues peut être considérée comme étant fonction de l'étendue des diverses spéculations de la commune. En fait, sur les 9.000 hectares de surface agricole, l'oliveraie en occupe 6.000 et l'amandaie 1.200, la vigne 1.500 et l'emblavure 300.

L'absence de relations étroites entre les ventes de terres plantées de vignes et la surface occupée par cette spéculation s'explique par la tendance à acheter des emblavures pour les transformer en vignobles ainsi qu'à acheter des vignobles déjà plantés.

La corrélation entre les surfaces vendues et les revenus que l'on peut tirer des spéculations dont elles se composent ne semble pas en revanche subsister.

Diagramme 1 : VENTILATION PAR CATEGORIE D'IMPORTANCE DES VENTES
 DE TERRES REALISEES DANS LA COMMUNE DE TRANI
 PENDANT LA PERIODE 1954-1963
 (en pourcentage)

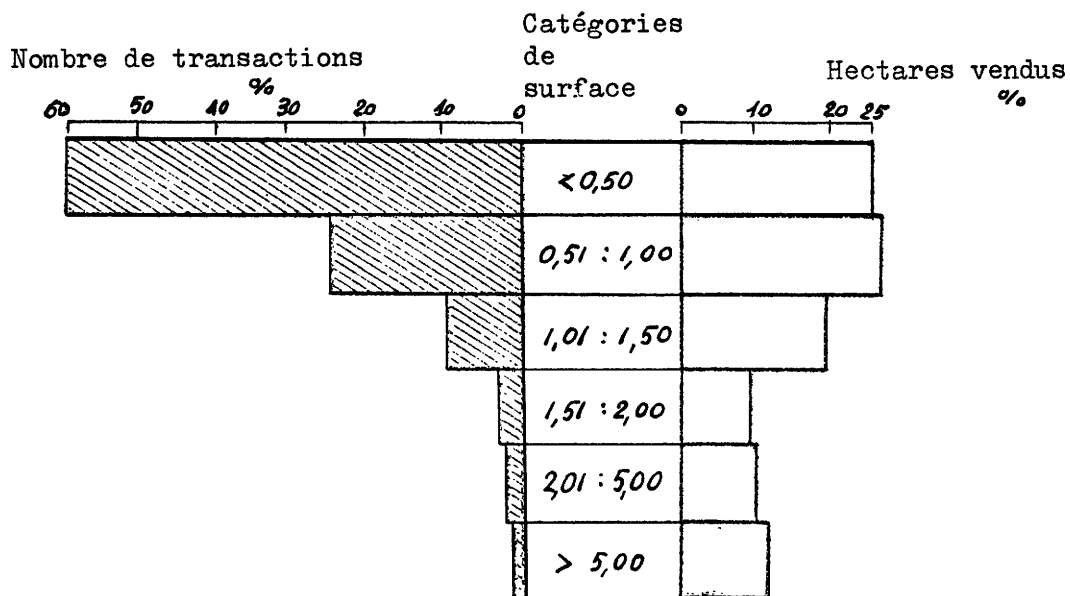


Tableau A/5 - Ventes ventilées par spéculation

année	oliveraie		vignoble		amandaie		emblavure		jardin maraîcher et pâturage		total des ventes	
	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha
1954	37	34	21	12	34	20	33	26			126	92
1955	50	34	36	20	45	33	18	8			157	98
1956	34	27	25	13	35	14	24	36			124	93
1957	51	28	29	15	46	32	21	8			152	84
1958	32	25	39	11	28	25	13	4			112	65
1959	42	30	25	13	36	21	12	8			115	72
1960	36	25	30	15	44	24	15	7			125	71
1961	24	12	45	10	23	24	10	2			102	48
1962	39	41	32	22	82	47	11	3			165	113
1963	22	15	24	18	34	26	24	5			107	65
total	367	271	306	149	407	266	181	107	24	8	1.285	801
%	29	34	24	19	32	33	14	13	1,8	0,9	100	100

Diagraphe 2 : EVOLUTION DES VENTES DE TERRES, VENTILEES PAR SPECULATION
DANS LA COMMUNE DE TRANI PENDANT LA PERIODE 1954-1963

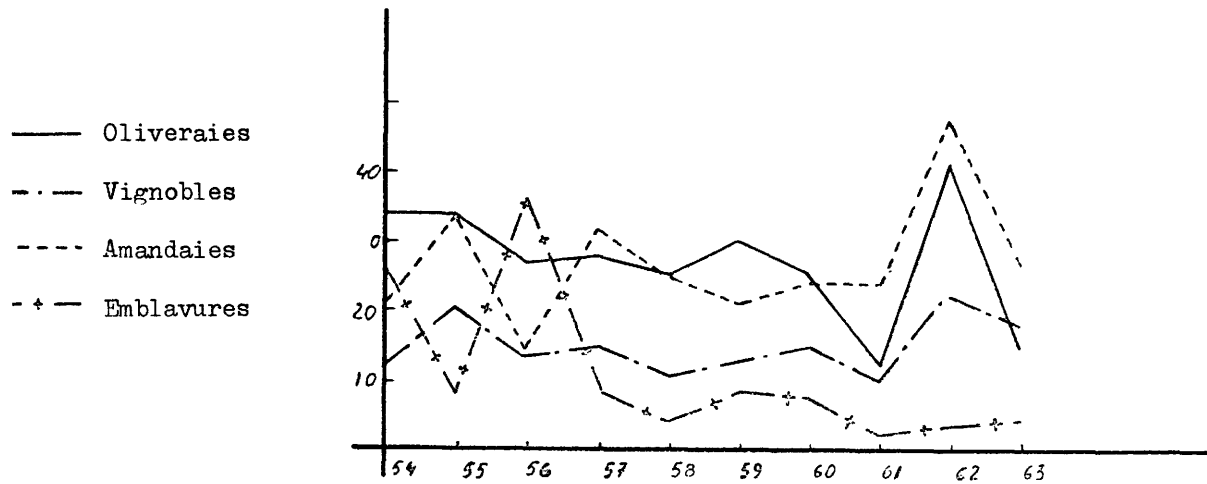
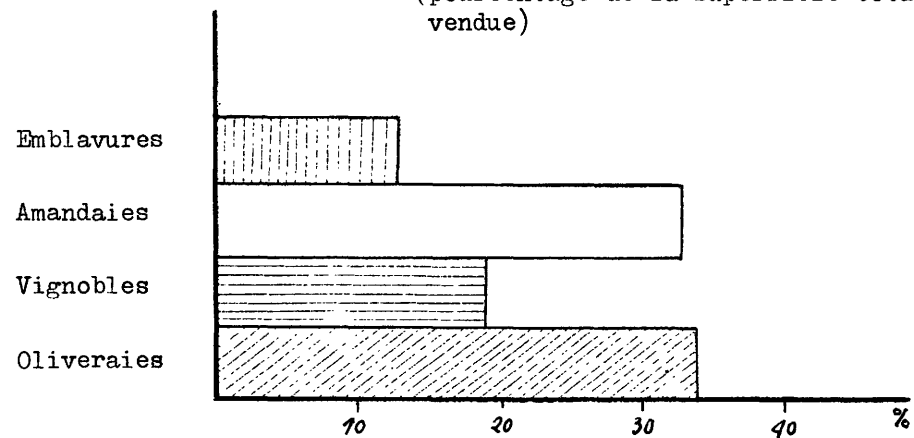


Diagramme 3 - RAPPORT ENTRE LES SPECULATIONS
DE TERRES VENDUES DANS LA COMMUNE
DE TRANI PENDANT LA PERIODE 1954-1963
(pourcentage de la superficie totale
vendue)



8. Ventes réparties par catégorie de contractant

Si l'on prend pour base 100, le nombre total des ventes et la superficie intéressée, on constate que la catégorie paysanne a participé, pendant les 10 ans considérés, jusqu'à concurrence de 47 % au nombre des ventes et que sa part dans la surface vendue est de 42 %. Pour les autres catégories, la participation est de 53 % pour le nombre des ventes et de 58 % pour la superficie. On constate donc que la participation de la catégorie paysanne aux ventes de terres a été plus modeste que celle des autres catégories.

En revanche, si l'on se réfère au total des surfaces achetées, les paysans représentent 54 % du nombre des acheteurs et ils ont acheté 51 % des surfaces transférées. Les autres catégories représentent 46 % du nombre des acheteurs pour 49 % de la superficie achetée.

Le rapport entre le nombre des actes et l'étendue des surfaces indique que les paysans ont vendu en moyenne une surface de 0,56 ha à chaque vente, alors qu'ils ont acheté une surface de 0,84 ha pour chaque acte.

9. Prix déclarés et prix convenus

Les seuls prix qu'il a été possible de noter sont les prix "déclarés" par l'acheteur au bureau de l'enregistrement et ceux qui ont été "convenus" ensuite. Il est certain que l'analyse de ces prix ne peut fournir d'indications sur l'évolution des prix réels des terres.

Le tableau A/7 reprend les deux séries. La valeur totale des prix déclarés au cours de la période considérée dépasse 609 millions de lires. La valeur convenue représente 1,1 milliard de lires. Si l'on tient compte du fait que pendant cette période plus de 800 ha de terres ont été vendus, on peut se faire une idée du prix moyen le plus proche du prix effectif en établissant le rapport entre la valeur totale convenue et la surface totale vendue. Ce rapport se situe à 1,4 million de lires par ha.

L'écart entre les prix déclarés et les prix convenus s'élève à 47 % environ. En d'autres termes, les prix déclarés sont égaux à la moitié environ des prix convenus.

Tab. A/6 - Transfert de terres par achat-vente de et vers la catégorie paysanne dans la commune de Trani pendant la période 1954-1963

Année	vendeur						acheteur					
	paysan		autres		total		paysan		autres		total	
	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha	n	ha
1954	53	22	73	70	126	92	103	64	23	28	126	92
%	42	24	58	76	100	100	82	70	18	30	100	100
1955	85	51	72	47	157	98	112	56	45	42	157	98
%	54	52	46	48	100	100	71	57	29	43	100	100
1956	51	54	73	39	124	93	88	74	36	19	124	93
%	41	58	59	42	100	100	71	80	29	20	100	100
1957	116	56	36	28	152	84	113	58	39	26	152	84
%	76	67	24	33	100	100	74	69	26	31	100	100
1958	38	15	74	50	112	65	58	26	54	39	112	65
%	34	23	66	77	100	100	52	40	48	60	100	100
1959	66	35	49	37	115	72	55	29	60	43	115	72
%	57	49	43	51	100	100	48	39	52	61	100	100
1960	53	22	72	49	125	71	45	22	80	49	125	71
%	42	31	58	69	100	100	36	31	64	69	100	100
1961	41	19	61	29	102	48	29	10	73	38	102	48
%	40	40	60	60	100	100	28	21	72	79	100	100
1962	60	41	105	72	165	113	44	28	121	85	165	113
%	36	36	64	64	100	100	27	25	73	75	100	100
1963	41	24	66	41	107	65	53	37	54	28	107	65
%	38	37	62	63	100	100	49	53	51	47	100	100
total	604	339	681	462	1.285	801	700	404	585	397	1.285	801
%	47	42	53	58	100	100	54	51	46	49	100	100

Tableau A/7 - Prix déclarés et convenus

(milliers de lires)

Année	Prix	
	déclarés	convenus
1954	51.192	97.909
1955	62.528	128.489
1956	41.085	95.027
1957	49.023	91.550
1958	57.220	128.313
1959	2.050	3.951
1960	69.718	164.670
1961	73.275	109.935
1962	155.766	270.030
1963	47.728	62.341
total	609.585	1.151.945

B - COMMUNES DE LANCIANO, FOSSACESIA ET PAGLIETA

1. Territoire et superficie

Le territoire étudié est constitué par les communes de Lanciano, Fossacesia et Paglieta (province de Chieti). Sa surface totale est de 13.000 ha environ dont 6.121 (54 %) se trouvent dans le périmètre de bonification et d'irrigation des vallées du Sangro et de l'Aventino.

Communes	superficie (ha)		(a) = 100
	total (a)	Dans le périmètre (b)	(b)
Lanciano	6.609	2.608	39,5
Fossacesia	3.008	1.994	66,3
Paglieta	3.418	2.385	69,8
total	13.035	6.987	53,6

Le territoire comprend des zones irriguées de terres basses et des zones de collines, des zones qui ont subi une profonde transformation et des zones qui sont demeurées presque inchangées au cours des 15 dernières années.

Depuis 1950, les orientations de production dans ce territoire ont été modifiées à la suite de la transformation foncière et agricole.

L'intervention de l'irrigation a modifié le type d'agriculture, en le différenciant du type extensif utilisé dans le passé et des systèmes en vigueur dans les zones moins touchées par la transformation. Ces phénomènes ont été enregistrés de façon diversement accentuée selon les caractéristiques physiques des terres.

La surface agricole du territoire est légèrement supérieure à 94 % du total. Les parts des trois communes sont les suivantes :

Communes	Surface agricole	
	ha	%
Lanciano	6.318	51
Fossacesia	2.881	24
Paglieta	3.101	25
total	12.300	100

Un tiers seulement de cette surface est plane, le reste est constitué par des bandes de collines et par des zones à déclivité plus accentuée. La position reflète l'origine et la constitution des terres. Celles qui sont sur la rive gauche du Sangro sont d'origine alluviales et morainiques; profondes et de bonne fertilité, elles sont aérées et perméables. Celles qui se trouvent sur la rive droite du même fleuve ont des caractéristiques pédologiques moins homogènes; leur fertilité est moyenne, elles présentent des tendances argileuses.

En ce qui concerne le marché foncier, les différences entre les terrains horizontaux et les terrains en pente, entre la superficie située à l'intérieur du périmètre de bonification et celle qui est située à l'extérieur ont été accentuées par les transformations entreprises.

2. Répartition de la propriété et types d'exploitations

En 1947 (enquête INEA), le nombre des exploitations propriétaires dans le territoire s'élevait à 9.619. Ces exploitations se partageaient une superficie de 11.841 ha (tableau B/1), soit une superficie moyenne de 1,23 ha. La catégorie d'importance inférieure à 0,5 ha comprenait 53 % des exploitations et seulement 8,5 % de la terre. La situation s'est modifiée progressivement à mesure que l'on passait dans les catégories d'importance supérieure. Toutefois, il convient de noter que les catégories de 0,5 à 10 ha regroupaient largement 4.401 exploitations (45,7 % du total); qui couvraient 7.939 ha, soit 67 % de la superficie.

Tableau B/1 - Répartition de la propriété foncière dans le territoire

Catégorie d'importance (ha)	Exploitations		Superficie	
	nombre	%	ha	%
inférieur à 0,5	5.125	53,28	1.012	8,55
de 0,5 à 2	3.122	32,46	3.169	26,76
de 2 à 5	1.041	10,82	3.139	26,51
de 5 à 10	238	2,47	1.631	13,77
de 10 à 25	66	0,69	908	7,67
de 25 à 50	15	0,16	544	4,59
de 50 à 100	6	0,06	459	3,88
de 100 à 200	4	0,04	528	4,46
de 200 à 500	2	0,02	451	3,81
plus de 500	-	-	-	-
total	9.619	100,00	11.841	100,00

Source : INRA, 1947.

Par conséquent, la grande propriété était peu représentée. Les catégories supérieures à 10 ha comprenaient au total 93 exploitations qui couvraient 2.890 ha. La propriété moyenne était de 31 ha.

A la date du recensement de 1961, le faire-valoir direct du cultivateur concernait 84 % des exploitations et 73 % des surfaces. Le faire-valoir avec salariés était peu répandu, ce qui correspond du reste à la faible présence des grandes propriétés. Enfin, 9 % des exploitations et 21 % de la surface étaient exploités en colonat partiaire. Les autres formes de faire-valoir concernaient 4 % aussi bien de la surface que du nombre des exploitations.

3. Population et phénomènes démographiques

Au cours de la période 1951-61, la densité de la population a augmenté dans le territoire considéré; dans la commune de Lanciano, elle a atteint 418 habitants par km².

En fait, la population résidant dans les trois communes a dépassé 37.000 unités en 1961, dont 3.456 étaient des émigrés temporaires. Cette population appartient à la commune de Lanciano jusqu'à concurrence de 74 %, aux communes de Fossacesia et Paglieta à raison de 10 et de 16 %. La commune de Lanciano a participé dans une plus grande mesure à l'émigration temporaire (2.367 unités).

La population agricole représente 48 % du total.

La population résidente se répartit à raison de 60 % dans les agglomérations urbaines, à raison de 10 % dans les centres habités et à raison de 30 % dans les maisons isolées. Cette répartition a subi des modifications par rapport à 1951, les installations à la campagne ayant augmenté.

4. Evolution de l'agriculture et revenus des exploitations représentatives

Les investissements fonciers et les augmentations du capital agricole fournissent des éléments qui illustrent l'évolution de l'agriculture.

Dans le territoire étudié, le nombre des bâtiments ruraux est passé de 2.400 en 1944 à 5.500 en 1964; la progression a été de 129 %. Les surfaces plantées d'arbres fruitiers et notamment de pêcheurs ont augmenté. L'extension des cultures en serres a progressé de la même façon que les plantations de vignes.

L'activité d'élevage a également été en expansion. De 4.400 têtes, l'effectif bovin est passé à 9.500 têtes pendant la période 1944-64 (+ 116 %). En revanche, pendant la même période, le nombre des ovins et des caprins est passé de 21.000 à 16.000 têtes (- 24 %). Le nombre des équins a également diminué, passant de 3.200 à 1.500 têtes (- 53 %), tandis que le parc de machines a sensiblement augmenté.

De la culture des céréales et de l'utilisation en pâturages d'une grande partie des surfaces du territoire, on est passé à des systèmes de culture plus intensifs.

L'un de ceux-ci est constitué par les exploitations cultivant principalement des légumes, et qui, parallèlement aux légumes, ont trouvé une bonne production de blé et d'élevage. Ces orientations s'établissent dans des exploitations de faible importance dont la superficie ne dépasse pas 10 ha; plus fréquemment leur surface est de plus ou moins 2 ha.

Le capital agricole s'élève à 600.000 liras environ par ha; les deux tiers sont constitués par des animaux (en général des bovins de race marchiagiana) et pour le reste de machines et d'équipements.

Les résultats de gestion de ces exploitations peuvent être résumés par les données suivantes :

a) production brute commercialisable

	<u>milliers de liras/ha</u>	<u>%</u>
Tomates	128,9	18
Choux-fleurs	146,5	20
Salades	198,0	28
Blé	79,9	11
Produits d'étable	161,5	23
Total	714,8	100

Bien que les cultures de légumes constituent 66 % de la production commercialisable, la part de l'activité d'élevage est assez importante.

b) Amortissements, dépenses et impôts

	<u>milliers de lires/ha</u>	<u>%</u>
Amortissements	100,1	33
Dépenses courantes	186,6	60
Impôts	20,9	7
Total	308,6	100

c) Produit net et revenus

	<u>milliers de lires/ha</u>
Produit net	602,0
Revenus	
- foncier	117,2
- agricole	39,6
- du travail	
1. intellectuel	45,5
2. manuel	399,7

L'autre orientation est celle de la céréaliculture et de l'élevage.

On la rencontre dans les zones de collines où le travail humain a diminué aussi bien en raison de l'exode de la population qu'en raison du transfert de la main-d'oeuvre agricole vers les zones de culture plus intensive des basses terres.

La surface moyenne des exploitations est de 12 ha environ. Le capital agricole atteint 256.000 lires par ha; plus de la moitié est constituée par le bétail.

a) production brute commercialisable

	<u>milliers de lires/ha</u>	<u>%</u>
Blé	68,5	33
Raisin	11,8	6
Betterave à sucre	5,8	2
Olive	9,7	4
Produits d'étable	112,4	55
Total	206,2	100

b) Amortissements, dépenses et impôts

	<u>milliers de lires/ha</u>	<u>%</u>
Amortissements	15,0	21
Dépenses courantes	43,1	60
Impôts	14,2	9
Total	72,3	100

c) Produit net et revenus

	<u>milliers de lires/ha</u>
Produit net	165,9
Revenus	
- foncier	36,5
- agricole	17,9
- du travail	
1. intellectuel	11,9
2. manuel	99,6

Ces données permettent d'exprimer la productivité et peut-être aussi la valeur des terres.

Dans l'exploitation qui est située sur les bonnes terres au fond des vallées et qui cultive principalement des légumes, le revenu foncier moyen est de 117.200 lires par ha. Il s'agit d'une valeur non négligeable qui prend toute sa signification lorsqu'on la compare au revenu foncier de 36.500 lires obtenu sur les terres de collines sur lesquelles se trouve l'exploitation de céréaliculture et d'élevage.

5. Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent

Dans le territoire étudié et pendant la période 1960-64, on a enregistré 1.419 ventes qui ont porté sur une superficie totale de 683 ha environ (tableau B/2). En moyenne, il y a eu 284 ventes par an; une superficie moyenne de 0,55 ha a été intéressée en moyenne par chaque acte. La superficie moyenne vendue chaque année est de 136 ha environ, soit 1,1 % de la surface agricole du territoire.

Ces données permettent de constater que le marché foncier a été assez actif. Le nombre des transferts est important; mais ils ont concerné des parcelles de terres. Il convient de noter toutefois que les ventes qui ont concerné des surfaces de plusieurs hectares n'ont pas été rares. La participation à l'activité du marché foncier a varié selon les communes.

Communes	Ventes			
	nombre	%	ha	%
Lanciano	964	68	390	57
Fossacesia	211	15	118	17
Paglieta	244	17	175	26
Total	1.419	100	683	100

La part de la commune de Lanciano est de 68 % pour le nombre des ventes et de 57 % pour la superficie; celle de Fossacesia de 15 et de 17 %, celle de Paglieta de 17 et de 26 %.

Par conséquent, le marché foncier a été beaucoup plus actif dans le territoire de Lanciano qui a enregistré chaque année 193 ventes contre 42 à Fossacesia et 49 environ à Paglieta. Chaque transfert a porté en moyenne sur une superficie de 0,41 ha à Lanciano, de 0,5 à Fossacesia et de 0,72 à Paglieta. De ce fait, dans cette dernière commune, l'activité a été plus intense alors qu'à Lanciano la fréquence des transferts était plus élevée.

Tableau B/2 - Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent

Année	Lanciano		Fossacesia		Paglieta		Total	
	nombre	ha	nombre	ha	nombre	ha	nombre	ha
<u>A l'extérieur du périmètre</u>								
1960	124	32.32.38	14	3.45.55	8	2.09.28	146	37.87.21
1961	144	46.57.58	22	15.33.20	4	1.91.79	170	63.82.57
1962	153	62.09.84	20	7.94.35	8	6.45.32	181	76.49.51
1963	154	58.23.25	19	3.43.11	12	5.01.71	184	66.68.07
1964	168	49.24.33	12	9.00.55	4	91.30	184	59.16.18
total	743	248.47.38	87	39.16.76	35	16.39.40	865	304.03.54
<u>A l'intérieur du périmètre</u>								
1960	37	36.93.70	19	6.70.18	37	22.42.90	93	66.06.78
1961	41	18.16.90	15	7.83.60	35	19.07.40	91	45.07.90
1962	39	18.49.30	24	21.20.10	49	47.12.04	112	86.81.44
1963	56	37.26.98	28	20.10.03	48	51.05.89	132	108.42.90
1964	48	30.65.87	38	22.39.65	40	18.00.40	126	71.05.92
total	221	141.52.75	124	78.23.56	209	158.76.63	554	378.52.94
total gén.	964	390.00.13	211	117.40.32	244	175.16.03	1.419	682.56.48

La répartition du nombre des ventes et des surfaces intéressées selon que les terrains vendus étaient à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de bonification des vallées du Sangro et de l'Aventino, offre des éléments d'un certain intérêt.

Pour l'ensemble du territoire d'enquête, 39 % du nombre des ventes ont eu lieu à l'intérieur du périmètre; les 61 % restants représentent les transactions qui se sont déroulées à l'extérieur du périmètre. En revanche, le rapport concernant les surfaces s'inverse puisque 56 % de la superficie est située à l'intérieur du périmètre et les 44 % restants à l'extérieur. Les transactions ont donc été plus fréquentes et ont porté sur une surface moindre dans les terres plus pauvres. Même si le nombre des ventes a été inférieur, à l'intérieur du périmètre, le volume de terres vendues a été relativement élevé.

Si l'on examine le phénomène par commune, on note qu'il a été plus nettement localisé dans la zone de Lanciano. On a enregistré dans cette commune le plus grand nombre de transferts (1964) qui ont cependant concerné jusqu'à concurrence de 77 % les zones extérieures au périmètre, pour une superficie égale à 64 % du total. Dans la commune de Fossacesia, en revanche, le plus grand nombre de ventes et la plus grande superficie vendue se trouvent dans le périmètre de bonification (59 et 67 %). Le même phénomène s'est produit dans la commune de Paglieta où 86 % du nombre des transferts et 91 % de la superficie sont représentés par des terres situées dans le périmètre de bonification.

Cet exposé peut se résumer dans le tableau suivant, concernant l'ensemble de la période 1960-64 :

Communes	Ventes			
	à l'intérieur du périmètre		à l'extérieur du périmètre	
	nombre	ha	nombre	ha
Lanciano	221	142	743	248
Fossacesia	124	78	87	39
Paglieta	209	158	35	17
Total	554	378	865	304

Au total, si l'on fait abstraction des 743 ventes de la commune de Lanciano qui ont été effectuées à l'extérieur du périmètre, le marché foncier a été plus actif précisément dans les terrains qui ont subi des transformations radicales.

6. Transferts effectués en ayant recours aux lois relatives à la propriété paysanne

Pendant la période de 1960-64, 577 ventes (41 % du total) ont été effectuées en ayant recours aux dispositions prévues par les lois en faveur de la propriété paysanne. La surface touchée par ces ventes est de 451 ha; elle correspond par conséquent à 66 % de la superficie totale touchée par des transferts à titre onéreux au cours des cinq années d'enquête (tableau B/3). L'étendue moyenne des terres transférées par chaque acte est dans ces cas près du double de celle qui a été dégagée pour l'ensemble des ventes; elle atteint en effet 0,78 ha.

Le plus grand nombre de ventes qui ont été effectuées en ayant recours au bénéfice de la loi et la plus grande surface intéressée par ces ventes se trouvent dans la zone située à l'intérieur du périmètre. 46 % du nombre et 39 % de la surface sont constitués par des terres situées à l'extérieur du périmètre.

Si on les répartit sur les diverses années de la période d'enquête, les ventes pour la formation et l'agrandissement de la propriété paysanne présentent le tableau suivant :

année	nombre		superficie	
	nbre	ha	ha	%
1960	93	16	60,48	13
1961	109	19	69,31	16
1962	118	20	113,92	25
1963	125	22	117,98	26
1964	132	23	89,64	20
total	577	100	451,33	100

Tableau B/3 - Ventes effectuées en ayant recours aux lois relatives à la formation de la propriété paysanne

Année	Lanciano		Fossacesia		Paglieta		Total	
	nombre	ha	nombre	ha	nombre	ha	nombre	ha
<u>A l'extérieur du périmètre</u>								
1960	38	11.45.14	6	2.49.30	5	1.05.00	49	14.99.44
1961	50	22.66.33	14	14.42.70	1	1.40.90	65	38.49.93
1962	36	36.56.74	10	6.23.70	2	3.63.70	48	46.44.14
1963	37	33.52.05	6	2.20.70	6	4.16.20	49	39.88.95
1964	45	26.77.41	7	8.53.85	2	15.20	54	35.46.46
total	206	130.97.67	43	33.90.25	16	10.41.00	265	175.28.92
<u>A l'intérieur du périmètre</u>								
1960	20	32.08.48	12	5.34.42	12	8.05.50	44	45.48.40
1961	14	9.53.14	10	6.34.50	20	14.93.20	44	30.80.84
1962	21	11.42.50	20	20.87.85	29	35.17.18	70	67.48.13
1963	24	22.08.15	22	18.62.46	30	37.38.62	76	78.09.23
1964	22	21.24.37	29	19.00.65	27	13.92.60	78	54.17.62
total	101	96.36.64	93	70.19.88	118	109.47.70	312	276.04.22
total gén.	307	227.34.31	136	104.10.13	134	119.88.70	577	451.33.14

Il convient d'ajouter que 307 d'entre elles, couvrant une superficie de 222 hectares se sont déroulées dans la commune de Lanciano. Cependant, dans cette commune, les terres situées à l'extérieur du territoire ont été plus largement touchés.

En conclusion, on peut dire que l'influence des lois en faveur de la propriété paysanne sur l'activité du marché foncier a été sensible dans le territoire étudié.

7. Ventes réparties en fonction des spéculations

Les qualités de culture que l'on rencontre dans le territoire étudié sont assez nombreuses. La tendance à la spécialisation est un fait récent qui s'affirme à la fois quant à sa forme et à son contenu dans les zones faisant l'objet de transformations.

La ventilation des ventes en fonction des spéculations des terres vendues met en lumière la part de chaque spéculation dans l'activité du marché foncier. Elle permet, en outre, de déterminer les tendances de la demande et de l'offre en ce qui concerne les diverses spéculations; elle permet aussi d'établir s'il y a une propension à la vente et à l'achat de terres pour les spéculations le plus représentées dans le territoire.

L'étude n'a porté que sur les ventes constatées à l'intérieur du périmètre pendant la période de référence (1960-64). Le tableau qui suit donne une idée d'ensemble à ce sujet :

Spéculations	ventes			
	nombre		surface	
	nbre	%	ha	%
oliveraies	110	8,6	27.45.58	7,3
vignobles	153	12,0	27.13.00	7,1
champs de roseaux	24	2,0	0.62.81	0,2
forêts	18	1,5	3.05.75	0,8
pâturages	17	1,4	0.81.30	0,2
emblavures				
- irriguées	23	1,9	3.73.10	1,0
- simples	544	42,4	186.30.05	49,2
- plantées d'arbres	397	30,2	129.51.69	34,2
Total	1.286	100,0	378.63.28	100,0

Le nombre le plus important de ventes (42,4 % du total) a concerné les emblavures simples pour une superficie (186 ha) égale à 49,2 % du total des ventes à l'intérieur du périmètre.

Les emblavures plantées d'arbres ont également joué un rôle sensible dans l'activité du marché foncier (30,2 % du nombre des ventes et 34,2 % de la superficie). Dans l'ensemble, il y a eu 964 ventes de terres à emblavures (74,5 % du total) qui ont porté sur 320 ha (84,4 % de la surface vendue).

Les autres spéculations ont participé au marché foncier mais dans une moindre mesure. En fait, la principale spéculation dans la partie des trois communes situées à l'intérieur du périmètre est l'emblavure. L'oliveraie et le vignoble sont moins représentés; le pâturage et la forêt ont presque totalement disparu.

Au niveau des diverses communes, la part des diverses spéculations dans le marché foncier est illustrée par les graphiques joints en annexe.

8. Ventes réparties par catégorie de contractants

L'analyse se limite à la zone du territoire faisant partie du périmètre de bonification.

Au cours des cinq dernières années de la période considérée (tableau E/4), les transferts enregistrés dans cette zone ont été au total au nombre de 581 pour une superficie de 381 hectares environ.

Les propriétaires cultivateurs ont participé à 418 ventes ayant porté sur un peu plus de 268 hectares de terres. L'apport des cultivateurs propriétaires à l'offre de terres a donc été prédominant.

Les autres catégories ont participé à raison de 26 % du nombre de transferts et de 30 % de la surface négociée.

En ce qui concerne les achats, la catégorie des propriétaires cultivateurs a également été prédominante. Les achats de terres effectués par des éléments de cette catégorie se chiffrent à 441 (77 % du total des achats) et ils ont porté sur une surface de 316 hectares (83 % de la terre achetée). Les autres catégories ont participé aux achats au moyen de 133 contrats portant sur 70 hectares de terre.

Si l'on veut établir les totaux, le tableau est le suivant :

	ventes		achats	
	nbre	ha	nbre	ha
propriétaires cultivateurs	418	268	448	316
autres	163	118	133	70
différence	255	150	315	246

Les propriétaires cultivateurs ont effectué 255 ventes de plus que les autres catégories pour une surface de 150 ha; ils ont cependant passé 315 actes d'achat en plus pour 246 ha de terres. En conséquence, les propriétaires cultivateurs ont augmenté leur surface de 96 hectares.

Tableau B /4 - Ventes ventilées par catégorie de contractants

année	propriétaires cultiv.		autres		total	
	nbre	ha	nbre	ha	nbre	ha
<u>ventes</u>						
1960	69	45.73.59	29	22.28.98	98	68.02.57
1961	60	29.61.75	29	15.36.15	89	44.97.90
1962	83	56.07.23	30	31.03.70	113	87.10.93
1963	109	86.68.13	38	22.39.47	147	109.07.60
1964	97	49.91.71	37	21.72.85	134	71.64.56
total	418	268.02.41	163	112.81.15	581	380.83.56
%	71,94	70,38	28,06	29,62	100,0	100,0
<u>achats</u>						
1960	62	49.67.21	36	18.35.36	98	68.02.57
1961	69	35.35.20	22	9.63.60	91	44.97.90
1962	94	73.09.73	19	14.01.00	113	87.10.93
1963	115	94.87.57	32	14.20.03	147	109.07.60
1964	108	62.81.72	24	8.82.84	132	71.64.56
total	448	315.81.43	133	65.02.83	581	380.83.56
%	77,11	82,93	22,89	17,07	100,00	100,00

C - COMMUNE DE MARCIANISE

1. Généralités

La commune de Marcianise (province de Caserta) dispose d'une surface agricole de 3.076 hectares.

L'économie de la commune, fondée dans le passé sur l'agriculture, a pris ces derniers temps une physionomie différente. En 1951, 62 % de la population se consacrait à l'agriculture. 10 années après, le nouveau recensement de 1961 a constaté une situation sensiblement différente (tableaux C/1) : la population agricole représente 34 % du total. La diminution de 37 % doit être attribuée au développement industriel des territoires limitrophes et à l'émigration. Le phénomène de l'urbanisation doit être d'ailleurs imputé aux mêmes causes et aux changements survenus dans les orientations de la production agricole : la population résidant dans l'agglomération a augmenté de 15 %, alors que la population établie dans les centres habités (- 37) et dans les maisons isolées (- 36) a diminué.

2. Propriété foncière et types d'exploitations

En 1947, les 3.198 hectares recensés par l'enquête INEA dans la commune de Marcianise, se répartissait entre 2.534 propriétaires (tableau C/2). Les propriétés d'une superficie inférieure à 5 ha constituaient 96 % du total et occupaient 51 % de la superficie totale. Les catégories de 5 à 25 ha ne regroupent que 9 % du nombre des exploitations propriétaires et 29 % de la superficie.

La petite et la très petite propriété étaient donc prédominantes.

En 1961, les types d'entreprises étaient presque exclusivement représentés par le faire-valoir direct par le cultivateur (99 % du total); seules 7 exploitations sur 2.648 étaient en faire-valoir, direct avec salariés.

Tableau C/1 - Population active par branche d'activité économique entre les recensements de 1951 et de 1961

Activités	1951		1961		1951 = 100
	nbre	%	nbre	%	1961
Agriculture	4.527	62,30	2.854	33,80	- 36,95
Industrie	752	10,34	969	11,47	+ 28,86
Construction	1.272	17,50	3.039	35,97	+138,91
Autres branches	715	9,86	1.587	18,76	+121,95
Total	7.266	100,00	8.449	100,00	+ 15,33

Tableau C/2 - Répartition de la propriété (INEA 1947)

Catégories d'importance	Exploitations		Superficie en	
	nbre	%	ha	%
moins de 0,50 ha	1.472	58,39	323	10,10
de 0,51 ha à 2,00 ha	776	30,32	741	23,17
de 2,01 ha à 5,00 ha	182	7,18	567	17,72
de 5,01 ha à 10,00 ha	62	2,45	443	13,85
de 10,01 ha à 25,00 ha	36	1,42	495	15,48
de 25,01 ha à 50,00	2	0,08	71	2,24
de 50,01 ha à 100,00 ha	1	0,04	66	2,06
de 100,01 ha à 200,00 ha	3	0,12	492	15,38
Total	2.534	100,00	3.198	100,00

3. L'agriculture et de la commune et les revenus dans une exploitation représentative

La surface agricole de la commune est consacrée pour plus de 76 % à des emblavures et pour 8,4 % seulement à des prairies-pâturages; 15,4 % sont occupés par des cultures ligneuses parmi lesquelles prédomine la vigne (tableau C/3).

Les fluctuations les plus importantes ont été enregistrées dans les emblavures. Avant la récente évolution, le chanvre couvrait 80 % de la superficie consacrée aux emblavures; les céréales s'étendaient sur 13 % environ de la surface. La culture du tabac et de la betterave à sucre s'implante progressivement dans les zones abandonnées par le chanvre; les cultures de légumes se répandent moins largement.

L'importance du bétail n'a pas beaucoup changé par rapport à 1951. Le nombre des bovins s'élève à 450 têtes; les porcins à 3.000 têtes; le nombre des ovins et des caprins a diminué. Le nombre des équins, qui était déjà faible, a accusé un léger fléchissement. En revanche, la mécanisation s'est développée et l'intensité du capital d'exploitation a augmenté.

Les données suivantes permettent d'évaluer les revenus des exploitations de la commune. L'exploitation étudiée a une superficie de 3 ha divisés en 2 ensembles de terres dont le plus important a 2 ha; il n'est pas doté de bâtiments ruraux, mais il est doté de 2 puits artésiens, construits en 1950, pour l'irrigation. La surface de production de l'exploitation est ventilée comme suit :

Cultures	Superficie	
	de la culture principale (ha)	de la culture secondaire (ha)
Blé	1,00	-
Chanvre	1,98	-
Maïs	-	1,00
Pâturages	-	1,00
Légumes	-	0,15
Total	2,98	2,15

Tableau C/3 - Ventilation des superficies en fonction de la spéculation

Spéculation	Superficies				
	Simples		Avec des plantes ligneuses		
	ha	%	ha	%	
Emblavures	3.058	99,4	109	76,2	3.167
Pâturages-prairies	18	0,6	12	8,4	30
Cultures ligneuses	-	-	22	15,4	22
Total	3.076	100,0	143	100,0	3.219

Tableau C/4 - Nombre des ventes et des superficies touchées chaque année et pendant la période considérée

Année	nombre (a)		superficie (b)		b/a ha
	nombre	%	ha	%	
1961	151	15,86	27.54.58	13,67	0,18.24
1962	172	18,07	47.66.52	23,65	0,27.71
1963	191	20,06	59.62.91	29,59	0,31.22
1964	286	30,04	43.01.41	21,34	0,15.03
1965	152	15,97	23.67.12	11,75	0,15.57
1961-65	952	100,00	201.52.54	100,00	0,21.17

Le capital d'exploitation atteint une valeur totale de 803.000 liras.

La production commercialisable se compose comme suit :

Produits	Quintaux	Milliers de Lires	%
Blé	30,0	195,0	17,12
Chanvre			
- 1ère qualité	13,5	337,5	29,64
- 2ème qualité	4,8	110,4	9,69
- 3ème qualité	4,5	85,5	7,50
Etoupe	2,0	24,0	2,11
Maïs	11,0	49,5	4,34
Légumes	-	90,0	7,91
Paille	10,0	12,0	1,06
Oeufs (nombre)	3.000,0	105,0	9,21
Produits animaux	-	130,0	11,42
Total		1.138,9	100,00

La part du chanvre est encore importante (50 % de la valeur de production). Le blé et les légumes ont une part notable dans la production. Les frais de matériel et les services s'élèvent à un peu plus de 250.000 liras. La plus grande partie se compose des dépenses pour les engrais et pour les locations (pour la charrue et la moissonneuse-batteuse). Le travail humain est de 260 journées/hommes, dont 60 fournies par des auxiliaires salariés.

Le produit net de l'exploitation atteint 725.000 liras, soit 243.000 liras par ha :

Postes	Valeur (milliers de liras)	
	totale	par ha
1. Production commercialisable	1.138,9	382,2
2. Dépenses pour le matériel et les services	250,3	84,0
3. Administration, entretien et assurances	62,3	21,0
4. Impôts et taxes	101,2	34,0
5. Produit net de l'exploitation	725,2	243,3
$\underline{1 - (2 + 3 + 4) - 7}$		

Bien qu'elle soit exprimée en termes de produit net, la rémunération de l'activité du cultivateur et de sa famille est très faible. On peut espérer une amélioration des résultats économiques des exploitations du territoire grâce au processus de reconversion des cultures, en particulier en étendant les cultures de rendement élevé.

4. Nombre des ventes et superficies sur lesquelles elles portent

Au cours des cinq années (1961-1965), le nombre total des ventes de terres dans la commune étudiée a été de 952, soit en moyenne 190 transferts par an (tableau C/4). La superficie touchée dans l'ensemble représentait 201,52.54 ha. La quantité de terre touchée en moyenne chaque année par les ventes n'a dépassé que légèrement les 40 ha.

Le rapport entre les surfaces vendues et le nombre des actes de transfert donne un indice permettant de porter un premier jugement sur le marché foncier.

Il s'ensuit que la surface moyenne transférée par chaque acte atteint à peine 0.21.17 ha.

Le volume total de la terre transférée a donc été très faible, alors que la fréquence des ventes a été plutôt élevée.

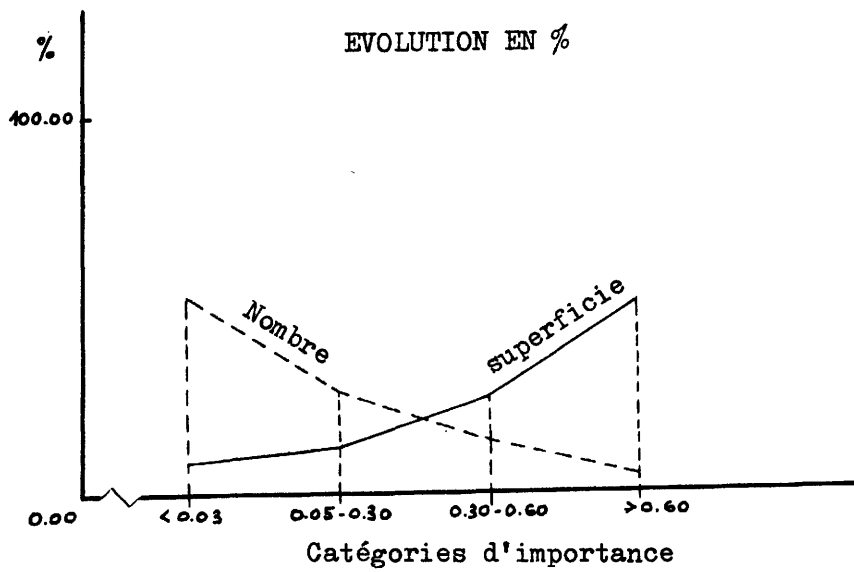
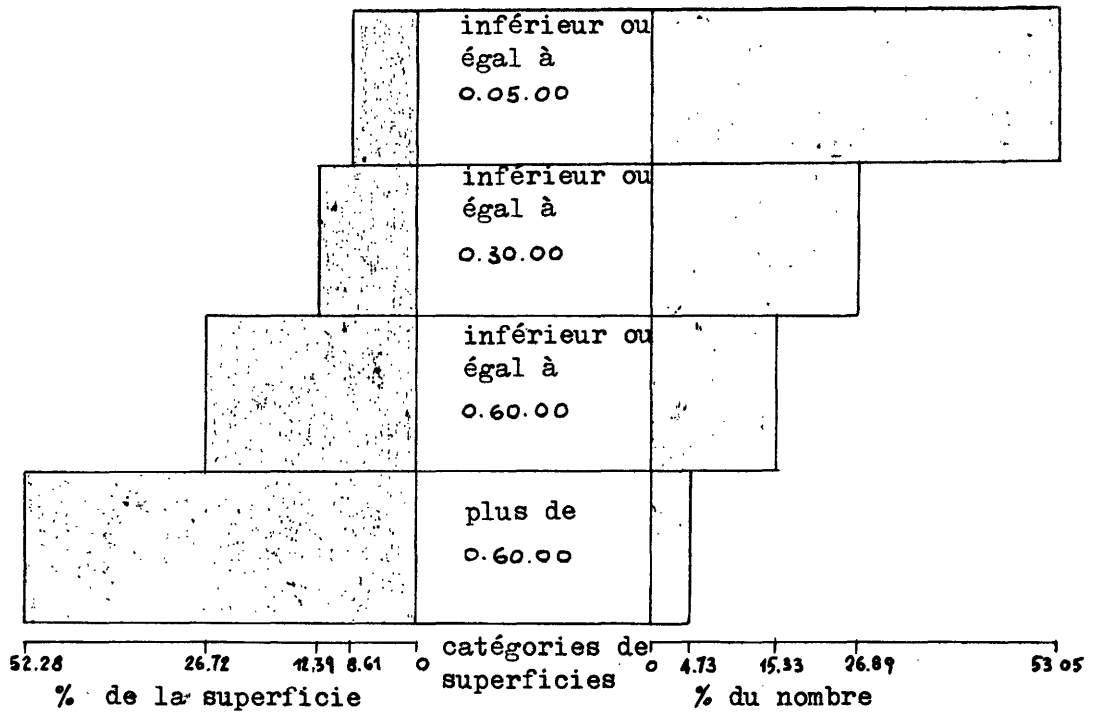
5. Ventes réparties par classe d'importance

Les caractéristiques dégagées sont confirmées par la répartition des surfaces et du nombre des ventes par catégorie d'importance (diagramme ci-joint).

La catégorie la plus importante est celle qui est supérieure à 0,60 ha. Nous nous trouvons donc en présence d'un marché de parcelles de terre et de petits terrains.

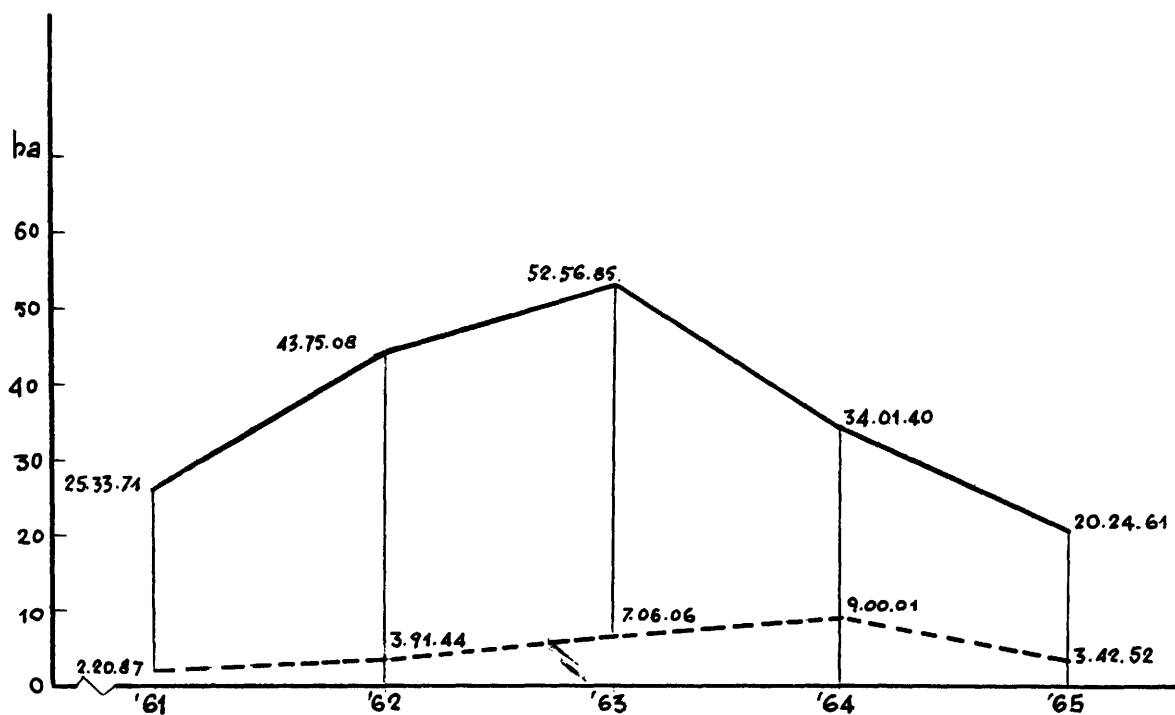
La nature atomistique du marché foncier de Marcianise se reflète dans les chiffres suivants. Sur les 201 ha de terres vendues, plus de la moitié se trouve dans les catégories inférieures à 0,6 ha. Il convient d'observer toutefois que de 1961 à 1965, est apparue une tendance, encore que très légère, à l'augmentation des surfaces vendues.

VENTILATION EN POURCENTAGE DES VENTES SELON LES CATEGORIES D'IMPORTANCE DES
TERRES VENDUES PENDANT LA PERIODE 1961-1965



EVOLUTION DES SURFACES VENDUES D'APRES LEUR DESTINATION
AGRICOLE OU EXTRA-AGRICOLE PENDANT LA PERIODE 1961-1965

—— destination agricole
----- destination extra-agricole



6. Ventes réparties en fonction de la destination des terres

Cette analyse explique le caractère remarquable de ce type de marché.

Au cours de la période de référence, les terres vendues pour l'agriculture ont été constituées de 176 ha environ au total; leur transfert s'est effectué au moyen de 413 actes de vente (tableau C/5).

Au cours de la même période, 539 actes ont été passés pour des achats de terrains à bâtir et ont concerné une superficie totale de 26 ha.

Dans le premier cas, la superficie moyenne transférée par chaque acte est de 0,43 ha, dans le second cas de 475 m².

Dans la commune étudiée, l'activité du marché foncier a donc été accélérée par les ventes de terrains à bâtir.

7. Ventes réparties en fonction des catégories de contractants

Les ventes sont également ventilées en fonction de la catégorie socio-professionnelle des contractants. On a voulu établir dans quelle mesure les propriétaires cultivateurs ont participé aux ventes et dans quelle mesure ils ont participé aux achats. L'examen des données fait ressortir que dans l'ensemble ils ont vendu une superficie négligeable; en revanche, la plus grande partie de la terre (plus de 200 ha) a été vendue par des propriétaires non agriculteurs ("par d'autres").

La situation se modifie pour les achats. En qualité d'acheteurs, les agriculteurs ont passé 93 actes d'achat et sont entrés en possession de 35 ha de terres environ. La surface moyenne achetée lors de chaque transfert est de 0,38 ha. Les autres catégories ont en revanche acheté 166 ha de terres au moyen de 859 achats, soit en moyenne 0,19 ha pour chaque achat.

La participation des catégories agricoles au marché foncier a été assez modeste. En fait, si les propriétaires cultivateurs n'ont pas alimenté l'offre, ils n'ont pas exercé non plus une grande influence sur la demande. La terre négociée provient exclusivement de propriétés n'appartenant pas à des agriculteurs et elle a été principalement achetée par des catégories non agricoles.

Tableau C/5 - Ventes ventilées selon la destination des terres

année	destination							
	agricole				terrains à bâtir			
	n	%	ha	%	n	%	ha	%
1961	102	24,69	25.33.71	14,41	49	9,10	2.20.87	8,64
1962	81	19,62	43.75.08	24,87	91	16,88	3.91.44	15,28
1963	71	17,19	52.56.85	29,88	120	22,26	7.06.06	27,57
1964	86	20,83	34.01.40	19,33	200	37,11	9.00.01	35,14
1965	73	17,67	20.24.61	11,51	79	14,65	3.42.51	13,37
1961-65	413	100,00	175.91.65	100,00	539	100,00	25.60.89	100,00

Tableau C/6 - Ventes avec bénéfice de la loi pour la petite propriété paysanne

année	nombre (a)		superficie (b)		b/a
	n	%	ha	%	
1961	20	21,54	6.19.45	17,65	0.30.97
1962	18	19,34	7.13.30	20,32	0.39.63
1963	11	11,82	4.82.45	13,74	0.43.86
1964	22	23,65	6.37.24	18,20	0.28.90
1965	22	23,65	10.56.84	30,10	0.48.03
1961-65	93	100,00	35.09.29	100,00	0.37.73

Le tableau qui suit illustre mieux cet aspect du marché de la commune de Marcianise :

postes	ventes		achats			
	nbre	sup. ha	nombre		superficie	
			n	%	ha	%
propriétaires cultivateurs	3	0.08.50	93	9,8	35.09.29	17,4
autres	949	201.44.04	859	90,2	166.43.25	82,6
Total	952	201.52.54	952	100,0	201.52.54	100,0

8. Influence des lois relatives à la propriété paysanne sur l'activité du marché foncier

La participation des catégories agricoles au marché foncier a été déterminée, presque intégralement, par les dispositions relatives à la formation de la petite propriété paysanne. Le tableau C/6 fournit des indications précises à ce sujet. Il fait apparaître que les achats effectués en ayant recours aux avantages légaux ont porté sur 35 ha, soit une superficie égale à celle qui a été achetée dans l'ensemble par les propriétaires cultivateurs. Le nombre des achats/ventes est également identique dans les deux cas et correspond à 93 actes de transfert.

Le tableau C/7 indique ensuite la part des achats effectués en ayant recours aux lois relatives à la propriété paysanne dans le total des achats/ventes et pour chaque année.

Tableau C/7 - Proposition des achats effectués en ayant recours à la loi relative à la petite propriété par rapport au total.

période et année	nombre		superficies	
	nombre	%	ha	%
1961-65	93	9,77	35.09.29	17,41
	952	100	201.52.54	100
1961	20	13,24	6.19.45	22,49
	151	100	27.54.58	100
1962	18	10,47	7.13.30	14,96
	172	100	47.66.52	100
1963	11	5,76	4.82.45	8,09
	191	100	59.62.91	100
1964	22	7,69	6.37.24	14,82
	286	100	43.01.41	100
1965	22	14,47	10.56.84	44,64
	152	100	23.67.12	100

D - PROVINCE DE FORLI

1. Activités du marché foncier

Les mutations enregistrées en 1966 par le bureau technique des contributions de FORLI indique que les transferts à titre onéreux de terres à destination agricole ont été au nombre de 1.420 dans l'ensemble de la province de FORLI et ont intéressé une superficie de 6.784 ha soit 3 % du total de la surface agricole (tableau D/1). Par conséquent, lors de chaque transfert on a vendu en moyenne une surface de 4,8 ha environ. Néanmoins, ce chiffre varie selon la zone d'altitude où les ventes ont été enregistrées.

zone d'altitude	nombre		superficie		b:a
	n(a)	%	ha(b)	%	ha
montagne	96	6,8	795	11,7	8,3
colline	612	43,1	3.881	57,2	6,3
plaine	712	50,1	2.108	31,1	3,0
Total	1.420	100,0	6.784	100,0	4,8

En montagne, la superficie moyenne transférée par chaque acte est de 8,4 ha, alors qu'en colline et en plaine, elle est respectivement de 6,4 et de 3 hectares.

Le volume total de terres transférées en montagne équivaut à 2,5 % de la surface agricole. Il constitue 3,7 % en colline et 2,4 % en plaine. Il est donc clair que si, dans la région de plaine, le dynamisme des transferts à titre onéreux de terres agricoles a permis d'enregistrer la plus haute fréquence (712 ventes), en colline elle a eu une plus grande intensité puisqu'elle a porté sur 3.880 ha soit 57,2 % de la superficie totale vendue dans la province de Forli. En revanche, le marché foncier a été peu actif dans la zone de montagne.

Tableau D/1 - Données relatives au marché foncier de la province de Forli en 1966

postes	zone d'altitude			total
	montagne	colline	plaine	
nombre de communes	5	29	17	51
superficie du territoire (ha)	65.893	130.402	95.415	291.710
surface agricole (ha)	31.692	103.967	86.864	222.523
<u>nombre des transferts</u>	<u>96</u>	<u>612</u>	<u>712</u>	<u>1.420</u>
<u>surface négociée (ha)</u>	<u>795</u>	<u>3.881</u>	<u>2.108</u>	<u>6.784</u>
surface négociée en pourcentage de la surface agricole (%)	2,5	3,7	2,4	3,0

Si on compare le nombre et la surface des transferts au nombre des communes qui composent les trois zones d'altitude (montagne 5 communes, colline 29 communes, plaine 17 communes), on constate que, dans chaque commune, le nombre de ventes a été le suivant :

zone d'altitude	ventes par commune	
	nombre	ha
montagne	19	159
colline	21	134
plaine	42	124
total	28	133

Par conséquent, même si on évalue l'activité du marché foncier en se fondant sur des données moyennes, on constate que sur le plan des communes elle a été très faible. En 1966, 19 ventes à peine ont été réalisées dans chacune des 5 communes de montagne et elles ont porté sur une surface de 159 ha. Dans les deux autres zones, colline et plaine, on a enregistré 21 et 42 ventes pour 134 et 124 hectares. Dans l'ensemble de la province, il y a eu 29 ventes par commune en moyenne pour une superficie de 133 hectares.

2. Ventes réparties par catégories de contractants

Les ventes ont été réparties en quatre groupes, en ne tenant d'ailleurs pas compte de celles qui ont eu pour acheteur ou pour vendeur des congrégations religieuses, des organismes publics, d'autres organismes et sociétés.

La catégorie des non-agriculteurs comprend les nombreuses dénominations professionnelles que les agents ont indiquées dans les actes notariaux (industriels, commerçants, professions libérales, employés, ouvriers non agricoles, retraités, etc.). La catégorie des agriculteurs groupe les agriculteurs, les propriétaires, les agronomes et les experts agricoles, d'autres personnes exerçant une activité dans l'agriculture.

Parmi les cultivateurs directs on classe les fermiers, les colons, les métayers, les ouvriers et les manoeuvres agricoles. La quatrième catégorie, "autres", comprend les acheteurs et les vendeurs pour lesquels les actes n'indiquent pas la profession.

Le tableau D/2 présente la répartition en pourcentage des achats-ventes par catégorie de vendeurs et par catégorie d'acheteurs. Il fait ressortir que ce sont surtout les non-agriculteurs qui ont participé en qualité de vendeurs aux 96 ventes portant sur une superficie de 795 ha dans la zone de montagne (49 % du nombre des transferts et 51 % de la superficie transférée). A la seconde place, on trouve les cultivateurs directs (avec 29,1 % du nombre et 29,6 % de la superficie) et à la troisième place les agriculteurs (avec 15,7 % et 16,7 % respectivement du nombre des ventes et de la superficie vendue). Les congrégations religieuses, les organismes publics etc. n'ont participé aux ventes que dans la proportion des 6,2 % restants pour des transferts et des 2,7 % de la superficie.

Dans les deux autres zones où les transferts à titre onéreux ont été de 612 (colline) et 712 (plaine) pour une superficie de 3.881 ha et 2.108 hectares, la catégorie qui a le plus participé aux ventes a été celle des non-agriculteurs (54 % environ du nombre et 47-50 % de la superficie). Les agriculteurs ont été vendeurs dans la proportion de 20-23 % du nombre et de 25,5 - 30 % de la superficie vendue. Dans ces zones, la part des congrégations religieuses, des organismes publics, etc. dans les ventes a été faible, tandis que la part des cultivateurs directs a été de 18 % du nombre environ et de 18-11 % de la superficie.

En revanche, pour les achats, les cultivateurs directs se trouvent à la première place dans les trois zones : ils ont acheté 47 % des terres vendues en montagne, 36 % environ des terres vendues dans les collines et 51 % des surfaces transférées dans les plaines. Les non-agriculteurs se trouvent à la seconde place, avec des parts de 38 % de la terre achetée en montagne et de 28 et 25 % de la terre achetée dans les collines et dans les plaines. Les agriculteurs ont été acheteurs dans la proportion de 11-14 % de la terre, alors que les congrégations religieuses, les organismes publics, etc. ont acheté moins de 1 % de la superficie vendue en montagne, 23,2 % de la superficie vendue dans les collines et 14 % de la terre vendue en plaine.

Dans l'ensemble, parmi les vendeurs on trouve principalement les non-agriculteurs qui interviennent dans la moitié environ du nombre des transferts et de la superficie négociée; les agriculteurs ont joué un rôle relativement moins important dans les ventes. Parmi les acheteurs, ce sont les cultivateurs directs qui prédominent et dans une moindre mesure les non-agriculteurs.

Le tableau D/3 indique les soldes entre les achats et les ventes réalisés par chaque catégorie. Il apparaît ainsi que les non-agriculteurs et les agriculteurs en 1966 et dans l'ensemble de la province de Forli ont vendu plus qu'ils n'ont acheté. A l'inverse, les cultivateurs directs ont acheté beaucoup plus qu'ils n'ont vendu.

3. Ventes réparties par mode de faire-valoir

La plus grande partie des terres vendues dans la province de Forli était au moment des ventes "libre de personnes et de choses". Cela signifie que les fonds intéressés n'étaient pas soumis à des liens contractuels ou à d'autres servitudes qui en empêcheraient la pleine prise de possession par l'acheteur. La surface de ces terres a été égale à 68,6 % de la surface transférée en montagne, à 67,3 % de la surface transférée en colline et 72,7 % des terres vendues en plaine. La partie restante faisait essentiellement l'objet de contrats de métairie. C'est pourquoi, en 1966, la tendance à l'achat de terres libres a été marquée.

Il convient de préciser que les terres exploitées en métairie représentaient dans les ventes 17,6 % de la surface transférée en montagnes, 13 et 14,8 % de la surface vendue dans les collines et en plaine. Le faire-valoir direct avec des salariés représentait en revanche 13,8 19,7 et 12,5 % de la surface vendue respectivement en montagne, en colline et en plaine.

La terre exploitée en faire-valoir direct avec des salariés et en métairie était en général la propriété de non-agriculteurs. Le métayer a exercé son droit de préemption dans de nombreux cas de ventes des surfaces en métairie; à la suite du transfert, ces terres sont exploitées en faire-valoir direct par le cultivateur.

Tableau D/3 - Soldes entre les achats et les ventes effectués par chaque catégorie de contractants

Catégories	montagne		colline		plaine	
	% du nombre	% de la superf.	% du nombre	% de la superf.	% du nombre	% de la superf.
Non-agriculteurs	- 6,3	- 12,9	- 14,4	- 21,9	- 20,8	- 22,1
Agriculteurs	- 8,4	- 2,4	- 10,3	- 12,6	- 11,0	- 19,5
Cultivateurs directs	+ 19,9	+ 17,4	+ 21,6	+ 17,8	+ 34,6	+ 39,9
Congrégations religieuses, organismes publics, etc.	- 5,2	- 2,1	+ 2,6	+ 15,5	+ 0,4	+ 3,6
Autres			+ 0,5	+ 1,2	- 1,8	- 1,9

4. Influence des lois relatives à la propriété paysanne sur l'activité du marché foncier

On sait que les lois en faveur de la formation et de l'agrandissement de la propriété paysanne accordent des avantages fiscaux et des avantages financiers. Les premiers consistent dans l'autorisation, accordée à l'acheteur qui remplit les conditions requises, de payer une taxe fixe de transfert sensiblement inférieure à la taxe normale qui est proportionnelle à la valeur de la terre. Les avantages financiers consistent dans l'octroi de prêts à taux de faveur.

Pour les ventes constatées dans la province de Forli, celles qui ont été effectuées en ayant recours aux avantages fiscaux et/ou financiers ont concerné :

- 36,3 % des transferts réalisés dans la zone de montagne
- 37,4 % des transferts réalisés dans la zone de colline
- 39,1 % des ventes réalisées en plaine.

Si l'on se rappelle que dans les trois zones d'altitude, le nombre des transferts est respectivement de 96, 612 et 712, le recours aux avantages légaux a été constaté dans 35 ventes pour la zone de montagne, dans 229 dans la zone de colline et dans 278 pour la zone de plaine.

Ces données permettent de tirer trois conclusions. Tout d'abord, si l'on tient compte du fait que la catégorie des cultivateurs directs a participé aux achats dans la proportion de 49 % du nombre de transferts pour la zone de montagne, de 39,4 % pour la zone de colline et de 52,2 % dans la zone de plaine, on note que seule une partie de ceux-ci a acheté de la terre en ayant recours aux bénéfices prévus par les lois relatives à la formation et à l'agrandissement de la propriété paysanne. En second lieu, également parce qu'une part non négligeable de la terre vendue a été achetée par des non-agriculteurs (et par conséquent par des personnes qui ne remplissent pas les conditions requises pour bénéficier des lois), il convient de constater que les avantages accordés par l'Etat n'ont pas stimulé de façon déterminante l'activité du marché foncier. En troisième lieu, il semble assez clair qu'un plus grand recours aux bénéfices de la loi a été enregistré dans l'achat des terres de plaine.

5. Age des contractants

Si l'on exclut les transferts effectués par des congrégations religieuses ou des organismes publics, par des sociétés, etc. et si l'on considère uniquement les transferts effectués par des personnes physiques, le nombre des ventes et la surface sur laquelle elles portent se répartissent comme suit entre les trois zones d'altitude :

	<u>n</u>	<u>ha</u>
montagne	90	769
colline	556	3.077
plaine	660	1.620

La ventilation du nombre des transferts par tranche d'âge donne le tableau suivant :

années	Pourcentage des totaux		
	montagne	colline	plaine
- 20	-	-	0,3
21 - 30	-	2,2	3,8
31 - 40	18,9	12,0	8,6
41 - 50	25,6	17,8	19,7
51 - 60	20,0	22,1	30,0
61 - 70	14,4	22,5	19,6
plus de 70	21,1	23,4	18,0

Les tranches où se regroupe le plus grand nombre de vendeurs sont donc les catégories de 41-50 ans en montagne, de plus de 51 ans en colline et de 51-60 ans en plaine.

La ventilation des acheteurs par tranche d'âge se présente en revanche comme suit :

Années	Pourcentage des totaux		
	montagne	colline	plaine
- 20	-	0,4	-
21 - 30	7,8	12,6	12,0
31 - 40	21,1	24,1	26,8
41 - 50	32,2	29,3	28,5
51 - 60	24,4	21,4	23,5
61 - 70	6,7	10,2	8,0
plus de 70	7,8	2,0	1,2

Ce sont les personnes entre 31 et 50 ans qui ont acheté la plus grande partie des terres vendues dans les trois zones d'altitude. Or, la part de la tranche d'âge suivante (51 - 60 ans) n'est pas négligeable. En revanche, les acheteurs de plus de 60 ans sont peu nombreux.

Par conséquent, il semble que l'on puisse dans l'ensemble confirmer la tendance plus nette à l'achat de terres de la part des contractants plus jeunes à laquelle s'oppose la tendance plus marquée à la vente de terres de la part de personnes plus âgées.

E - PROVINCE DE CASERTA

1. Activité du marché foncier

L'enquête a été effectuée dans 40 des 100 communes qui forment la province de Caserta. Les données se réfèrent au transfert à titre onéreux dont le bureau technique des contributions a enregistré les mutations en 1966. Le tableau E/1 fournit une vue d'ensemble de l'activité du marché foncier dans les communes d'enquête, ce tableau classant les ventes par groupe de communes relevant des trois zones d'altitude.

Au total, on a enregistré 1.038 ventes qui ont porté sur une surface totale de 620 ha, soit 0,7 % de la surface agricole des 40 communes. On peut déjà déduire de ces données que le dynamisme foncier a été très faible. Du reste, le nombre moyen de transferts pour chaque commune est de 26 à peine et la surface correspondante de 15,5 ha. En moyenne, la surface transférée par chaque acte de vente est de 0,60 ha.

A l'intérieur des trois zones d'altitude, le nombre moyen de ventes par commune et la surface moyenne touchée par ces ventes sont :

	ventes par commune		
	montagne	colline	plaine
Ventes (n)	36	27	24
Surface (ha)	14	15	16

Il est évident que le marché foncier a manifesté la plus forte activité en montagne et la plus faible en plaine; à l'inverse, l'étendue des surfaces vendues est la plus grande en plaine et la plus faible en montagne. Ce jugement se fonde naturellement sur les données présentées qui se réfèrent toujours à de faibles surfaces transférées bien que le nombre moyen de ventes dans les communes de montagne et de colline de la province de Caserta soit plus élevé que celui des zones correspondantes de la province de Forli. Dans la province de Caserta, on a en fait constaté un marché de parcelles de terres qui dans l'ensemble n'a intéressé que 1 % de la surface agricole en plaine alors que dans les deux autres zones d'altitude elles ont porté sur des étendues moindres.

Tableau E/1 - Marché foncier dans 40 communes de la province de Caserta (1966)

communes d'enquête	zone d'altitude			Total
	montagne	colline	plaine	
nombre (n)	1	18	21	40
superficie du territoire (ha)	4.134	62.008	34.832	100.974
surface agricole (ha)	1.703	49.075	31.439	82.217
<u>nombre des transferts</u> (n)	36	492	510	1.038
<u>surface vendue</u> (ha)	14	271	335	620
surface vendue en pourcentage de la surface agricole (%)	0,8	0,5	1,0	0,7

2. Ventes réparties par catégories de contractants

Nous avons adopté les mêmes critères que ceux qui ont été appliqués pour Forli en ce qui concerne la définition des catégories de contractants et la répartition des ventes entre elles. Le tableau E/2 indique que les non-agriculteurs et plus encore les agriculteurs ont une part importante dans les ventes aussi bien en montagne qu'en colline et qu'en plaine, ces catégories ont fourni respectivement 100 %, 92,6 % et 87,2 % de la terre transférée. Seule la partie restante a été vendue par des cultivateurs directs et par des congrégations religieuses, des organismes publics et des sociétés.

En qualité d'acheteurs, les cultivateurs directs ont acheté 71,4 % de la terre vendue en montagne, 46,4 % de la terre transférée en colline et 61,2 % de la terre négociée en plaine. Les membres des catégories des agriculteurs et des non-agriculteurs ont acheté, grosso modo, la même quantité de terres dans les trois zones d'altitude; les congrégations religieuses et les organismes publics ainsi que les sociétés n'ont pas acheté en montagne alors qu'en colline et en plaine, elles ont acheté respectivement 1,1 et 2,4 % des terres vendues.

Le tableau E/3 récapitule les soldes entre les achats et les ventes effectués par les diverses catégories. Les cultivateurs directs se trouvent à l'actif avec 71,4 % des terres transférées en montagne, 40,5 % des terres vendues en colline et 58,5 % des terres vendues en plaine.

3. Ventes réparties par modes de faire-valoir

Si l'on étudie les terres vendues en fonction du mode de faire-valoir auxquels elles étaient soumises au moment de la vente, on constate que le fermage du cultivateur et le faire-valoir direct avec des salariés ont eu une part croissante si l'on passe de la plaine à la colline et à la montagne. A l'inverse, les terres libres de personnes et de choses ont apporté une part décroissante aux transferts. Ces terres ont en effet eu une part plus importante en plaine.

Tableau E/3 - Soldes entre les achats et les ventes opérées par les diverses catégories de contractants (Caserta)

Catégories	montagne		colline		plaine	
	n° du nombre	% de la superf.	n° du nombre	% de la superf.	n° du nombre	% de la superf.
non-agriculteurs	- 11,1	-	+ 7,0	- 5,6	- 1,4	- 7,4
agriculteurs	- 38,8	- 71,4	- 33,1	- 34,5	- 40,0	- 43,3
cultivateurs directs	+ 27,7	+ 71,4	+ 26,1	+ 40,5	+ 47,8	+ 58,5
congrégations religieuses, etc.	+ 25,0	+	- 0,8	- 0,4	- 7,0	- 7,8
total	- 2,8	+	- 0,8	=	+ 0,6	=

Dans la commune de Piedimonte d'Alife, qui représente la zone de montagne, la part du fermage du cultivateur a été de 77,8 % du nombre des transferts et 57,1 % de la superficie transférée. En revanche, la part du faire-valoir direct avec des salariés dans le marché foncier a été de 19,4 % du nombre des ventes et 42,9 % de la surface vendue. 2,8 % seulement provenaient de ventes de terres libres de personnes et de choses.

Dans les 18 communes de la zone de colline, la participation a été la suivante :

- terres libres de personnes et de choses, 47,6 % du nombre des transferts et 50,2 % de la superficie transférée;
- fermage du cultivateur, 39 % du nombre et 36,2 % de la superficie;
- faire-valoir direct avec salariés, 7,5 % du nombre et 8,5 % de la superficie transférée;
- colonnat partiaire et métairies, 4,9 % du nombre et 4,4 % de la superficie vendue.

Enfin, dans les 21 communes de la zone de plaine, on a constaté que 77,4 % des transferts pour une superficie de 87,7 % de la superficie totale transférée provenait de terres libres de personnes et de choses. La part du fermage du cultivateur dans le dynamisme foncier a été de 18,2 % pour le nombre et de 8,1 % pour la superficie transférée; celle du colonnat partiaire a été de 2,6 % du nombre des transferts et de 3 % de la superficie transférée; le faire-valoir direct avec salariés n'a fourni que 1,2 % de la superficie vendue.

4. Influence des lois relatives à la propriété paysanne sur l'activité du marché foncier

Les achats effectués en ayant recours aux avantages fiscaux ou financiers ont intéressé 44,5 % des transferts survenus dans la zone de montagne, 25,5 % de ceux qui sont survenus en colline et 49,6 % des ventes en plaine.

Les recours aux avantages légaux émanaient presque exclusivement des personnes appartenant à la catégorie des cultivateurs directs.

5. Age des contractants

La ventilation du nombre de transferts constatés dans la province de Caserta et de la superficie sur laquelle elle porte en fonction de l'âge des contractants ne concerne évidemment que les ventes réalisées entre personnes physiques. De ce fait, ont été exclus les transferts qui ont eu lieu entre des personnes morales (organismes publics, congrégations religieuses, sociétés).

La répartition en pourcentage des vendeurs par rapport au nombre total des transferts en fonction de l'âge est la suivante :

années	pourcentage des totaux		
	montagne	colline	plaine
- 20	-	0,2	-
21 - 30	-	1,9	5,7
31 - 40	11,1	13,4	13,3
41 - 50	18,5	18,4	21,9
51 - 60	-	22,9	26,0
61 - 70	44,5	22,4	19,3
plus de 70	25,9	20,7	13,8

La tranche d'âge supérieur à 60 ans est celle qui a le plus participé aux ventes. Toutefois, dans les collines et en plaine, même les personnes âgées de 51 à 60 ans ont apporté leur contribution importante aux ventes.

Si l'on ventile les acheteurs en fonction de l'âge, on peut établir le tableau suivant exprimé en pourcentage du nombre total des transferts:

années	pourcentage des totaux		
	montagne	colline	plaine
- 20	-	0,2	1,0
21 - 30	3,7	11,2	9,7
31 - 40	29,7	38,6	35,4
41 - 50	25,9	26,7	30,0
51 - 60	25,9	17,4	18,0
61 - 70	11,1	5,1	5,2
plus de 70	3,7	0,8	0,7

Dans toutes les zones d'altitude, le plus grand nombre d'achats a été réalisé par des personnes de 31 - 50 ans. La tranche de 51 - 60 ans a faiblement participé aux achats.

PRIX DES TERRES AGRICOLES

Tableau 1 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés dans le Piémont

Types d'exploitation et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation de polyculture de la plaine de Turin	-	1.750	1.750	-	-
Exploitation irriguée de la plaine de Turin	-	-	-	2.600	2.750
Grande exploitation de riziculture de la plaine du Varcello	850	-	-	1.750	2.150
Exploitation de riziculture de la plaine du Varcello	-	1.100	1.793	-	-
Petite exploitation de riziculture du Varcello	1.200	-	-	2.250	2.500
Exploitation de riziculture de la Boraggia du Vercello	-	785	900	800	850
Exploitation de riziculture de la plaine de Novare	-	1.040	1.250	1.750	1.800
Petite exploitation de céréaliculture et d'élevage de la haute plaine de Novare	-	-	-	1.050	1.100
Exploitation de céréaliculture et de frutticulture de la plaine de Saluzzo	-	-	-	6.250	6.250
Fermes irriguées de la plaine de Saluzzo	-	2.150	2.950	-	-
Fermes irriguées du plateau de Cuneo	1.550	2.750	-	5.250	5.400
Petite exploitation de frutticulture de la plaine de Cuneo	-	-	-	6.500	6.500
Exploitation de viticulture des collines des Langhe-Alba (en dehors de la zone typique)	-	-	-	1.650	1.650
Exploitation de la viticulture des collines des Langhes d'Alba (zone typique)	-	-	2.900	4.750	4.750
Petite exploitation de frutticulture et de viticulture de la Basse-Langa d'Alba	-	900	1.150	-	-
Grande exploitation de la Basse-vallée de la Bormida	-	575	575	-	-
Exploitation moyenne de la plaine située entre le Tanaro et la Bormida	-	1.350	1.350	-	-
Exploitation irriguée de la plaine d'Alexandrie	-	-	-	2.400	2.400
Exploitation à emblavures plantées de vignes des collines de Pinerolo	-	1.150	1.150	-	-
Prairies en vallée du Monferrato	-	-	-	2.750	2.750
Emblavures du moyen Monferrato, artisanales	-	-	-	1.625	1.650
Prairies et emblavures irriguées de la plaine du Canavese	1.500	1.950	-	2.500	2.500

Tableau 2 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en Lombardie

milliers de lires par ha)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Petite exploitation plantée de vignes de la colline de Bergamas	850	825	750	975	1.100
Petite exploitation irriguée de la moyenne plaine de Bergamas	1.500	1.350	1.550	2.150	2.000
Petite exploitation irriguée de la basse plaine de Bergamas	1.650	1.550	1.650	2.250	2.150
Exploitation de taille moyenne, irriguée, de la plaine de Brescia	-	-	-	2.200	2.200
Petite exploitation irriguée de la plaine de Brescia	-	-	-	2.700	2.750
Exploitation unifamiliale de culture sèche de la plaine de Brescia	-	-	-	1.750	1.750
Petite exploitation unifamiliale de viticulture et de frutticulture de la plaine de Brescia	-	-	-	2.750	2.750
Exploitation unifamiliale de viticulture de la colline de Brescia	-	-	-	1.750	1.750
Ferme irriguée de la plaine centrale de Brescia	1.150	1.300	1.500	-	-
Ferme irriguée de la plaine orientale de Brescia	875	1.000	1.480	-	-
Vignobles en culture spécialisée de l'oltrepo pavese	1.875	-	1.650	-	-
Petite exploitation de viticulture de l'oltrepo pavese	-	-	-	4.150	4.150
Petite exploitation en culture sèche de l'oltrepo pavese	-	-	-	2.750	2.750
Ferme irriguée de la plaine de pavese	1.700	1.875	1.500	2.250	2.250
Exploitation moyenne irriguée du plateau milanais	2.000	-	-	1.375	1.375
Petits fonds irrigués du plateau milanais	-	3.250	2.300	-	-
Exploitation moyenne irriguée de la région milanaise	-	-	-	1.600	1.600
Ferme irriguée des basses terres milanaises	2.650	2.700	2.700	-	-
Exploitation de polyculture et de viticulture des collines du Lac de Garde	-	-	-	1.950	1.950
Exploitation unifamiliale de viticulture et de céréaliculture des collines du Lac de Garde	800	650	650	-	-
Exploitation moyenne de céréaliculture et d'élevage de l'oltrepo mantovano	1.300	1.600	-	2.350	2.500
Exploitation de polyculture avec arbres fruitiers de l'oltrepo mantovano	-	-	-	4.700	4.700
Exploitation moyenne irriguée de la plaine de Mantoue	-	-	-	2.075	2.150
Exploitation de céréaliculture et d'élevage de la plaine de Crémone-Turin	1.180	1.400	1.380	-	-
Ferme irriguée de la plaine de Crémone	-	-	-	2.150	2.150
Ferme irriguée de la plaine de Casalae (Cremona)	1.650	1.350	1.440	2.000	2.000
Ferme irriguée de la plaine de Cremasca	-	-	-	2.000	2.000
Ferme irriguée de la région de Lodi	-	-	1.750	2.000	2.000
Exploitation moyenne irriguée entre le Ticino et le Lambro	-	-	-	1.900	1.900
Exploitation moyenne irriguée entre le Lambro et l'Adda	-	-	-	2.200	2.200
Exploitation moyenne en culture sèche de la Brianza	-	-	-	1.050	1.050
Ferme irriguée de la Lomellina	-	-	-	1.750	1.750
Vignobles de la Valtellina (rive droite de l'Adda)	-	-	-	3.250	3.250
Petits fonds de la montagne de Bergamas	-	600	450	-	-
Petits fonds en friche de montagne	-	-	-	675	675
Petites parcelles de semis de la basse Brianza	1.750	1.000	1.000	-	-
Emblavures de la plaine de Varese	-	-	1.000	2.250	2.500
Prairies de la vallée de la Valtellina	-	-	-	1.900	1.900
Prairies de haute montagne de la Valtellina	180	150	150	225	225
Prairies à fond de vallée du Lac de Come et de la basse Valtellina	1.250	2.000	1.250	2.500	2.500

Tableau 3 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en Vénétie

(en milliers de lires par ha)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Petite exploitation irriguée dans la plaine de l'Alpone à Quà	-	-	-	3.250	3.250
Vignobles en culture spécialisée de la colline de l'Alpone (Vérona, Soave)	-	-	3.250	5.750	5.750
Exploitations unifamiliales de viticulture ou polyculture de la colline de Vérona entre l'Adige et le Mincio	1.150	1.250	-	-	-
Exploitations moyennes du haut Polesine	1.400	1.200	1.450	2.300	2.300
Exploitation de polyculture du moyen Polesine	800	-	1.200	1.950	1.950
Exploitation moyenne du bas Polesine	-	-	-	1.650	1.650
Petites exploitations de céréaliculture et d'élevage avec betteraves du bas Polesine	825	850	1.200	-	-
Exploitations de céréaliculture et de viticulture avec cultures industrielles dans la plaine de la Vicentina di Lonigo	1.400	1.400	1.400	3.000	2.800
Exploitations unifamiliales de viticulture de la colline de Bassano (Vicenza)	-	-	-	3.400	3.400
Exploitations unifamiliales irriguées du haut Vicentino (Marettica)	-	-	-	3.750	3.950
Petite exploitation de la montagne de Bellunose	500	500	-	-	-
Emblavures irriguées de la plaine orientale du Vicenza	1.750	1.900	-	-	-
Emblavures de la montagne de Bolzano	-	1.500	3.000	3.000	3.000
Emblavures plantées d'arbres de la montagne moyenne du Trentin	-	-	-	3.500	3.500
Prairies de la montagne du Trentin	-	-	1.150	1.750	1.750
Terres irriguées de l'Astico inférieur (Vicenza)	-	-	2.500	3.400	3.250
Emblavures plantées d'arbres de la Sarca inférieure (Revereto)	2.800	3.050	3.050	-	-

Tableau 4 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en LIGURIE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Petite exploitation de culture de légumes et de fruits au pied des montagnes de la côte Ligure	4.500	6.000	7.500	7.500	8.000
Petite exploitation d'emblavures, de forêts et de prairies de la montagne de Gênes	350	275	275	400	400
Vignobles en terrasses de la côte ligure orientale (La Spezia)	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
Oliverales en cultures spécialisées de la côte occidentale	1.400	1.400	2.000	-	-
Exploitation unifamiliale d'oléiculture et de viticulture de la côte orientale	850	850	850	-	-
Exploitation unifamiliale à emblavure en partie plantées de vignes de la haute colline de la Spezia	400	500	500	-	-
Parcelles de collines irriguées aménagées pour la culture de fleurs (San Remo)	25.000	25.000	30.000	30.000	30.000
Terres en friche, oliverales dégradées avec possibilité d'irrigation et propres à la conversion aux cultures de fleurs (côte ligure)	10.500	9.000	13.000	14.000	14.000
Terres de culture de légumes de la plaine d'Albenga	13.000	15.000	15.000	15.000	17.500
Terres irriguées de la plaine de Sarzano (La Spezia)	-	2.400	2.400	3.250	3.250
Prairies permanentes de la montagne ligure	450	450	450	600	600

Tableau 5 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en EMILIE-ROMAGNE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitation et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Grande exploitation de céréaliculture et d'élevage du périmètre de bonification de Ferrare	-	-	-	1.200	1.200
Grande exploitation (a larga = étendues, non arborées) du périmètre de bonification de Ferrare	525	525	680	-	-
Exploitations moyennes constituées en fermes avec plantations de fruits et de vignes dans la région de Ferrare	575	550	675	-	-
Exploitations de frutticulture dans la région de Ferrare	-	-	-	4.000	4.000
Petites exploitations moyennes dans la région centrale de Ferrare (simple, double, triple, Versuro)	1.000	775	1.010	-	-
Exploitations de riziculture du périmètre de bonification de Ferrare	-	-	-	1.650	1.650
Petites exploitations moyennes avec 10-20 % de frutticulture dans la région de Ferrare	1.375	1.400	1.750	-	-
Exploitations unifamiliales en culture sèche, partiellement plantée d'arbres dans la région de Ferrare	950	350	1.015	-	-
Exploitation (a larga) de Ravenna	600	625	810	1.100	1.100
Petite exploitation de taille moyenne en culture sèche partiellement plantée d'arbres de la plaine de Ravenna-Faenza	-	925	1.260	-	-
Petites exploitations en culture sèche de frutticulture et de viticulture de la région de Ravenna	1.900	1.500	2.075	-	-
Exploitation unifamiliale de viticulture et de frutticulture de la plaine de Ravenna	-	-	-	3.250	3.250
Exploitation unifamiliale sans arbre du littoral de Ravenna	-	-	-	2.300	2.300
Grande exploitation en culture sèche ou partiellement irriguée et arborée de la plaine de Piacenza-Parma	800	825	900	-	-
Petite exploitation de taille moyenne, partiellement irriguée et arborée de la plaine de Piacenza-Parma	1.425	1.500	1.750	-	-
Petite exploitation de taille moyenne de la plaine de Piacenza-Parma moyennement plantée de vignes	1.050	1.000	1.370	-	-
Exploitation à emblavure sans arbre de la région basse de Parme	-	-	-	1.600	1.600
Exploitation unifamiliale arborée de la plaine de Piacenza	-	-	-	1.850	1.900
Exploitation moyenne irriguée et arborée et de prairies de la plaine de Reggio-Modène	950	850	1.050	-	-
Petite exploitation irriguée arborée et plantée de vignes et de prairies de la plaine de Reggio-Modène	1.285	1.400	1.875	-	-
Petite exploitation moyennement plantée de vignes de la plaine de Reggio-Modène	1.260	1.250	1.700	-	-
Petite exploitation de taille moyenne en culture sèche, partiellement arborée de la vallée du Panaro	725	650	785	-	-
Petite exploitation non constituée en fermes (a larga) de la région basse de Mirandola	500	450	585	-	-
Exploitation unifamiliale irriguée, de frutticulture et de viticulture de la plaine de Reggio-Modène	2.450	2.400	2.550	-	-
Exploitation unifamiliale arborée de la plaine de Reggio	-	-	-	3.000	3.000
Exploitation unifamiliale de la basse plaine de Reggio	-	-	-	2.125	2.150
Exploitation unifamiliale de viticulture de la colline de Reggio	-	-	-	950	950
Exploitation moyenne de céréaliculture et d'élevage de la plaine de Carpi (Modène)	-	-	-	2.950	2.950

Tableau 5 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en EMILIE-ROMAGNE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Petite exploitation moyenne en culture sèche arborée et plantée de vignes de la région de Modène	910	875	1.195	-	-
Exploitation en partie arborée de la plaine de Forlì	-	-	-	2.500	2.500
Exploitation unifamiliale dégradée de la haute colline de Forlì	-	-	-	100	150
Exploitation unifamiliale plantée d'arbres fruitiers et de vignes dans la plaine de Romagne (Forlì, Cesena, Rimini)	1.200	1.050	1.175	-	-
Grande exploitation (a larga) de la plaine de Bologne non constituée en fermes	500	500	500	-	-
Petite exploitation moyenne en culture sèche plantée d'arbres et de vignes de la plaine de Bologne	1.050	1.000	965	-	-
Exploitation unifamiliale irriguée, de frutticulture et de culture de légumes de la plaine de Bologne	2.300	1.650	1.750	-	-
Exploitation unifamiliale plantée d'arbres de la plaine de Bologne	-	-	-	2.350	2.350
Petite exploitation de taille moyenne partiellement plantée d'arbres des collines d'Emilie	175	125	160	-	-
Petite exploitation à emblavure, pâturages et forêts de la montagne d'Emilie	50	50	50	-	-
Terres plantées d'arbres de la plaine de Parme	-	-	-	2.500	2.500
Terres de culture de fruits et de légumes de la plaine de Cesena	-	-	-	4.750	4.750
Terres de vallées de la région basse de Modène	-	-	-	1.900	1.900
Terres à emblavures de la montagne de Bologne	-	-	-	275	300

Tableau 6 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en TOSCANE

(milliers de liras par hectare)

Type d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation unifamiliale des collines Arezzo (Haute vallée du Tibre)	125	125	140	225	275
Exploitation unifamiliale de la plaine irriguée (vallée du Tibre)	1.050	1.200	1.350	1.350	1.500
Exploitation unifamiliale de la colline Arezzo (Valdarno supérieur)	300	355	425	400	475
Exploitation unifamiliale de la colline de l'Arétin (vallée moyenne de Chiana)	525	500	450	525	575
Exploitation unifamiliale de la plaine sèche (vallée de Chiana)	825	800	900	1.000	1.000
Exploitation unifamiliale de montagne du Casentino	110	125	165	175	275
Exploitation unifamiliale de la montagne de Florence (Santerro supérieur et Lamona supérieur)	105	125	175	125	145
Exploitation unifamiliale plantée de vignes, d'oliviers des basses collines du Chianti florentin	325	275	325	575	850
Exploitation unifamiliale à emblavures du plateau d'Empoli (plaine de Fucecchio)	-	1.159	1.275	1.225	1.300
Exploitation unifamiliale à emblavures plantée de vignes et d'oliviers de la vallée de l'Elsa	450	400	400	575	650
Exploitation unifamiliale à emblavures plantée de vignes dans les zones de plaines de la vallée de l'Elsa	900	950	1.125	1.200	1.300
Exploitation unifamiliale à emblavure plantée de vignes de la basse vallée de la Sieve (colline du Mugello)	-	-	-	750	650
Exploitation unifamiliale plantée de vignes et d'oliviers des collines de la vallée de la Sieve (Florence)	625	550	550	-	-
Exploitation unifamiliale des collines de Florence	-	-	-	1.050	1.650
Exploitation unifamiliale en partie irriguée de la basse vallée de l'Ombrone et de la vallée du Bisenzio (colline de Prato et vallée moyenne de l'Arno)	1.500	1.500	1.700	1.700	1.900
Exploitation unifamiliale à emblavures plantées d'arbres en culture sèche de la plaine du Mugello	-	-	-	750	900
Exploitation unifamiliale à emblavures irriguées de la plaine du Mugello	850	825	900	900	1.100
Exploitation unifamiliale à emblavure plantée de vignes de la plaine de la vallée de l'Arno	750	700	775	800	950
Exploitation unifamiliale à emblavures non arborée de la plaine de Grosseto	675	700	550	550	650
Exploitation à emblavures arborée de la plaine de Grosseto	700	725	700	850	950
Exploitation des collines littorales de Grosseto	-	-	250	245	245
Exploitation unifamiliale à emblavures non arborée des collines hautes et moyennes de la vallée de l'Ombrone	225	225	225	250	250
Exploitation unifamiliale de la montagne intérieure de l'Amiata	150	150	175	160	160
Exploitation unifamiliale à emblavures arborée de la montagne de Sienne (versant oriental de l'Amiata)	-	-	-	250	250
Exploitation unifamiliale en culture extensive des collines du littoral de Livourne	290	290	290	475	400
Exploitation unifamiliale arborée des collines du littoral de Livourne	625	625	1.350	-	-
Exploitation unifamiliale de plaine de la vallée de la Cornia (colline littorale de Piombino)	1.100	1.200	1.200	750	1.000
Exploitation unifamiliale irriguée de la plaine de Colle de la vallée moyenne du Serchio	1.100	1.150	1.150	1.100	1.300

Tableau 6 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en TOSCANE

(milliers de lires par hectare)

Type d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation unifamiliale à emblavures non arborée de la montagne de Lucca (Garfagnana orientale)	-	-	-	330	375
Exploitation unifamiliale à emblavures irriguée plantée de vignes (Garfagnana centrale)	700	625	625	575	850
Exploitation unifamiliale à emblavures non arborée de la montagne basse de la Garfagnana (Lucca)	150	150	150	-	-
Exploitation unifamiliale plantée de vignes de la colline des Apennins de la région de Lucca	550	475	475	-	-
Exploitation unifamiliale plantée de vignes et d'oliviers de la basse colline de la vallée de la Nievole (plaine de Lucca)	900	950	850	875	1.050
Exploitation unifamiliale irriguée et plantée d'arbres de la basse colline de la vallée de la Nievole (Pistoia)	2.550	2.500	2.250	-	-
Exploitation unifamiliale en culture sèche de la plaine de Pistoia	2.150	2.250	2.750	-	-
Exploitation unifamiliale plantée d'arbres de la colline de la vallée inférieure du Bisenzio (Pistoia)	700	550	650	-	-
Exploitation unifamiliale irriguée plantée d'arbres de la plaine de la vallée de la Nievole (Pistoia)	-	-	-	2.050	2.400
Exploitation unifamiliale plantée d'arbres de la colline de l'Ombrone (Pistoia)	-	-	-	525	575
Exploitation unifamiliale de la montagne de Pistoia	135	85	175	190	205
Vergers dans la plaine de la Versilia	3.000	4.750	4.750	3.500	4.250
Oliveraies sur le versant septentrional des monts de Pise (plaine de Lucca)	1.500	1.300	1.050	950	1.025
Exploitation unifamiliale de la haute et basse Lunigiana	-	600	875	1.200	850
Vignobles de collines dans la zone littorale de la Lunigiana	-	-	-	4.250	4.250
Exploitation unifamiliale de collines de la vallée supérieure de la Cecina	-	65	110	115	155
Exploitation unifamiliale de la colline littorale de la Cecina moyenne	-	-	-	280	310
Exploitation unifamiliale de la plaine de Pise	-	-	775	850	950
Exploitation unifamiliale plantée d'arbres et irriguée de la plaine de Livourne (Cecina)	1.450	1.650	1.650	-	-
Exploitation unifamiliale de la colline de la vallée de l'Arno inférieure	725	675	500	625	650
Exploitation unifamiliale plantée de vignes de la plaine de la vallée de l'Arno inférieure	925	900	-	-	-
Exploitation plantée de vignes et d'oliviers de la plaine de la vallée de l'Arno inférieure	725	675	-	-	-
Exploitation unifamiliale plantée d'oliviers et de vignes de la haute colline de la vallée de la Cecina (Pise)	550	525	-	-	-
Exploitation de vignes, d'oliviers, de la basse colline de la vallée de l'Era et de la Sterza (Pise)	350	325	-	-	-
Vignobles en culture spécialisée pour la production de raisins de table des collines de Pise	1.200	1.200	-	-	-

Tableau 6 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en TOSCANE

(milliers de lires par hectare)

	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation unifamiliale pour la culture des légumes de la plaine de Pise	2.100	2.100	2.100	-	-
Exploitation unifamiliale du Chianti de Sienne	150	150	275	425	700
Exploitation unifamiliale à emblavures faiblement arborée (collines de Sienne)	250	230	250	300	400
Exploitation unifamiliale à emblavures plantée de vignes de la plaine de la vallée de la Chiana	850	850	950	1.050	1.050
Exploitation unifamiliale de la vallée supérieure de la Chiana dans la région de Sienne	475	475	825	800	900
Exploitation unifamiliale plantée de vignes, d'oliviers des collines de Montepulciano (Sienne)	400	600	825	-	-
Vignobles en culture spécialisée de la colline de la Versiglia (Massa Carrara)	2.000	2.250	4.200	-	-
Parcelles d'emblavures arborées dans la plaine irriguée de Carrara	3.500	3.500	4.000	-	-
Parcelles d'emblavures arborées en culture sèche du littoral de Massa	2.750	2.750	3.950	-	-
Emblavures de la zone de floriculture de la Versilia	4.000	4.500	4.500	-	-
Emblavures plantées de vignes et d'arbres dans la région de Versilia non irriguée	-	-	1.500	1.800	1.800
Emblavures de la zone non irriguée de floriculture et de cultures de fruits de la Versilia	3.250	3.500	3.500	4.500	5.000
Emblavures arborées et non irriguées dans la zone du littoral de la Lunigiana	-	-	-	5.250	5.250
Emblavures arborées et irriguées dans la zone du littoral de la Lunigiana	-	-	-	6.500	6.500
Terres irriguées de la région de Pistoia et de Pescia à proximité des pépinières	4.500	5.500	5.500	5.500	5.500
Petits fonds irrigués plantés d'arbres fruitiers dans la haute plaine de Lucca	3.250	3.250	-	-	-
Pâturages avec taillis de la montagne de Grosseto	37	37	-	37	40

Tableau 7 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés dans les MARCHES

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation unifamiliale de la colline littorale de Pesaro	450	375	650	1.250	1.300
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage de la haute colline d'Ancone (Fabriano)	325	300	265	-	-
Exploitation unifamiliale des collines d'Ancone (Cesano, Musone)	925	625	650	900	950
Exploitation unifamiliale de la colline intérieure (Camerino, Matelica)	475	475	400	665	700
Exploitation unifamiliale des collines littorales de Macerata	1.200	1.200	1.400	1.400	1.450
Exploitation unifamiliale irriguée de la plaine littorale ou de vallée	975	950	1.050	2.750	4.000
Exploitation de polyculture de la montagne des Apennins	-	65	-	175	185
Jardins maraichers irrigués du littoral de San Benedetto	3.000	3.000	3.000	4.250	4.250
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage cultures industrielles des basses terres de San Benedetto	1.500	1.600	1.600	2.250	2.350
Exploitations unifamiliales en culture sèche des collines de Fermo	-	625	650	1.200	1.250
Exploitation unifamiliale de haute colline (Tenna)	250	230	250	325	325
Exploitation unifamiliale irriguée de céréaliculture et d'élevage et de culture arborée dans la vallée du Chienti	1.550	1.600	1.600	-	-
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage et à culture industrielle des collines d'Ascoli	650	525	500	-	-
Terres de céréaliculture et de pâturages des monts Sibillins (Ascoli)	250	225	-	-	-

Tableau 8 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en OMBRIE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation unifamiliale irriguée de la vallée de Foligno-Assise	775	850	875	1.150	1.200
Exploitation unifamiliale en culture sèche de plaines et de basses collines	-	-	-	850	800
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage arborée des collines de Città di Castello	-	-	-	650	675
Oliveraies en culture spécialisée (Trevi)	-	-	-	1.750	1.750
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage de hautes collines	525	475	400	400	225
Exploitation unifamiliale de sylviculture et de pâturages (Alto Chiascio)	-	-	165	140	140
Exploitation irriguée de la Conca de Terni	1.025	575	400	1.900	2.000
Exploitation unifamiliale de la colline de Terni	625	290	-	-	-
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage des collines de Terni	240	250	400	400	450
Exploitation unifamiliale de viticulture et d'oléiculture des collines d'Orvieto	-	-	-	600	650
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage et à cultures industrielles dans la vallée du Tibre, de l'Ombrie	800	750	750	-	-
Terres de céréaliculture et de pâturages dans la vallée de la Neru (Terni)	290	250	250	-	-

Tableau 9 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés dans le LATIUM

(milliers de lire par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation de céréaliculture et d'élevage dans la région de Rome (en partie irriguée)	-	1.300	1.300	-	-
Exploitation unifamiliale de culture de légumes irriguée dans la région de Rome	-	2.500	2.750	4.200	5.000
Exploitation unifamiliale d'oléiculture sur les coteaux de Vetralla (Viterbe)	1.025	1.600	1.750	-	-
Oliveraies sur les coteaux de Viterbe	-	950	1.000	-	-
Vignobles sur les coteaux de Viterbe	780	750	750	-	-
Oliveraies en culture spécialisée des Aurunci	-	-	-	2.500	2.500
Oliveraies en culture spécialisée des collines Sabines	-	-	-	3.000	3.000
Oliveraies des collines du Cimino	-	-	-	1.400	1.400
Plantations de noisetiers des montagnes du Cimino	-	-	-	1.650	1.650
Petite exploitation de viticulture des coteaux de l'Alba	-	4.300	4.300	6.050	6.050
Vignobles en culture spécialisée de la région pontine	-	-	-	4.000	4.000
Exploitation unifamiliale de céréaliculture et d'élevage du lac de Bolsé	-	-	-	725	725
Exploitation unifamiliale de viticulture en culture spécialisée (Terracina)	-	1.600	1.750	-	-
Exploitation unifamiliale de polyculture des collines du Liri inférieur	-	-	-	1.050	1.050
Enlavouras plantées d'arbres partiellement irriguées de la vallée supérieure du Liri	1.025	800	800	-	-
Exploitation plantée de vignes de la vallée du Tacco (Frosinone)	825	700	700	-	-
Enlavouras pour la céréaliculture de la Maremma intérieure de la région de Viterbe	-	375	350	-	-
Enlavouras en culture sèche des coteaux de Viterbe	570	450	450	440	450
Enlavouras de la plaine de Réato	1.500	1.025	1.025	1.300	1.300
Enlavouras irriguées de la région pontine	1.000	1.450	1.500	2.100	2.150

Tableau 10 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés dans les ABRUZZES et la MOLISE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Grande exploitation de taille moyenne du littoral de Molise	250	225	-	-	-
Petite exploitation d'emblavures de la basse Molise	-	-	-	725	725
Petite exploitation d'oléiculture de la basse Molise	750	800	900	1.250	1.250
Petite exploitation de céréaliculture et d'élevage du moyen Biferno	-	-	-	500	500
Petite exploitation de viticulture de la colline du littoral de Pescara	-	-	-	2.500	2.500
Exploitation unifamiliale de polyculture de la colline de Pescara	300	350	-	-	-
Petite exploitation d'oléiculture des collines de Penne	-	-	-	1.750	1.750
Petite exploitation plantée d'arbres des collines de Penne	-	-	-	1.200	1.200
Vignobles du littoral d'Ortona	1.250	1.500	2.250	3.500	3.500
Exploitation unifamiliale de la plaine de Chieti	600	650	-	-	-
Petite exploitation d'emblavures de la colline intérieure	-	-	-	400	400
Petite exploitation de viticulture et d'oléiculture de la basse-colline	-	-	-	950	950
Petite exploitation de culture de légumes de la plaine du littoral (Roseto, Giulia Nova)	-	-	-	2.500	2.500
Emblavures irriguées de la plaine du Vomano (Teramo)	1.050	1.150	1.600	2.000	2.000

Tableau 11 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en CAMPANIE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Plantations d'agrumes dans la région de Nocera	7.500	7.500	7.500	12.500	12.500
Plantations d'arbres fruitiers dans la région de Nocera	4.800	4.800	4.800	-	-
Jardins maraichers irrigués dans la région de Nocera	6.000	6.000	6.000	12.000	12.000
Plantations d'autres fruitiers irrigués dans la plaine du Campano (Conigliano)	1.800	1.800	1.800	3.400	3.400
Plantations de noisetiers dans les collines de Nola	2.350	2.350	2.350	3.050	3.100
Vignobles des collines du Vésuve	-	-	-	2.900	2.900
Plantations d'arbres fruitiers sur les pentes du Vésuve	2.100	2.250	2.250	2.650	2.650
Plantations d'agrumes dans les collines au pied du Vésuve	5.000	5.250	5.250	-	-
Petite exploitation irriguée (avec bâtiments) au pied du Vésuve	3.050	3.250	3.250	-	-
Plantations d'agrumes de la péninsule de Sorrente	6.000	5.000	5.000	7.000	7.000
Vignobles en culture spécialisée de la montagne de Sorrente	2.550	2.250	2.250	-	-
Exploitation à emblavure dans la plaine du Sele	-	-	-	1.850	1.850
Plantations d'agrumes du Sele inférieur	5.500	5.500	5.500	-	-
Plantations d'oliviers dans la vallée supérieure du Sele (Salerne)	1.700	1.550	1.550	-	-
Oliveraies de la vallée du Diano	-	-	-	1.900	1.900
Petite exploitation arborée de la vallée Candina (Avellino)	1.800	1.750	1.750	3.500	3.500
Plantations de pommiers irrigués de la vallée Candina (Avellino)	2.150	2.050	2.050	-	-
Vignobles plantés d'oliviers de la vallée de Telesse (Benevento)	1.400	1.300	1.300	-	-
Oliveraies de la colline d'Alife (Caserta)	850	750	750	-	-
Jardins maraichers irrigués du littoral de Torre del Greco	4.000	4.000	4.000	8.000	8.000
Emblavures en culture sèche de la région de Nocera	-	-	-	4.250	4.250
Emblavures irriguées de la plaine d'Alife (Caserta)	1.250	1.250	1.250	1.950	2.050
Emblavures en culture sèche de la plaine d'Alife	850	850	850	1.250	1.350
Emblavures non arborées de la colline de Caserta (Alife)	475	400	400	-	-
Emblavure de la région de Villa Literno (Naples)	1.450	1.125	1.125	-	-
Emblavures en culture sèche de la plaine de Sessa Aurunca	1.150	1.150	1.150	1.550	1.650
Emblavures irriguées de la plaine de Sessa Aurunca	1.650	1.650	1.650	2.500	2.500
Emblavures en culture sèche de la plaine du Campano	1.250	1.250	1.250	-	-
Emblavures irriguées plantées d'arbres fruitiers dans la plaine du Campano	1.650	1.650	1.650	-	-
Emblavures irriguées plantées de chanvre dans la plaine du Campano	1.275	1.275	1.275	-	-
Emblavures irriguées de la région d'Acerra (Naples)	1.900	1.900	1.900	2.900	3.250
Emblavures irriguées dans les vallées du Sele et du Calore	-	-	-	1.400	1.400
Emblavures irriguées de la vallée supérieure du Sele	3.150	2.500	2.500	-	-
Emblavures en culture sèche de la vallée supérieure du Sele	500	375	375	-	-
Emblavures de colline de l'Irpinia supérieure	275	200	185	-	-
Emblavures non arborées et arborées des collines de la vallée supérieure du Fortore	400	350	320	-	-
Terres de culture et de pâturages du Fortore supérieur	-	-	-	150	150
Emblavures non arborées du Sannio supérieur	-	-	-	600	600
Emblavures en culture sèche, arborées de la vallée du Diano	-	-	-	1.600	1.600
	575	485	450	-	-
	2.150	2.200	2.200	-	-
	2.750	2.900	2.900	-	-
	2.100	2.250	2.250	-	-
	2.250	1.900	1.900	-	-
	2.250	1.800	1.800	-	-

Tableau 12 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés dans les POUILLES

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation à emblavures du Tavoliere di Foggia	-	350	550	1.000	1.000
Vignobles du Tavoliere di Foggia (Cerignola)	900	1.030	1.150	-	-
Exploitation à emblavures, pâturages et forêts des Murge de Bari	250	220	190	-	-
Vignobles des Murge de Bari (Noci, Acquaviva)	390	1.525	-	-	-
Oliveraies, amandaies des Murge (Castellana)	-	-	-	1.550	1.550
Oliveraies des Murge (Bitondo, Andria)	1.875	1.850	1.950	2.750	2.750
Oliveraies, amandaies de la plaine de Bari	-	-	-	2.400	2.400
Vignobles du littoral de Bari	825	-	-	3.000	3.000
Jardins maraichers irrigués de Barletta	2.500	3.500	3.700	4.500	4.500
Oliveraies de la région de Brindisi	-	-	-	950	950
Vignobles plantés d'arbustes de la région de Brindisi	-	-	-	1.150	1.150
Oliveraies en culture spécialisée de la région de Brindisi	-	1.575	1.600	-	-
Oliveraies du Salento	-	-	-	1.150	1.400
Ferme du Salento à emblavures principalement non arborées	240	170	145	-	-
Exploitation de céréaliculture et de pâturages du Fortere inférieur	-	-	-	575	575
Oliveraies en culture spécialisée du Fortere inférieur	1.300	1.750	2.650	-	-
Oliveraies de la région de Lecce	850	1.000	1.400	-	-
Oliveraies de la plaine de Gallipoli (Lecce)	-	925	1.750	-	-
Ferme de la région de Lecce	-	-	-	500	550
Vignobles et oliveraies des collines d'Ostuni	-	1.025	1.025	-	-
Emblavures et plantations de légumes du littoral du Salentino	-	2.500	2.250	-	-
Emblavures arborées avec vignes, oliviers et amandiers dans la région de Lecce	725	575	525	-	-
Emblavures de la plaine de Lecce	320	650	600	-	-
Emblavures irriguées du Tavoliere, propres à l'implantation de vignobles	-	-	-	2.850	2.850
Pâturages des Murge	-	85	85	-	-

Tableau 13 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en BASILICATE

(milliers de liras par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Exploitation de céréaliculture et de pâturages de la montagne de l'Agri moyen	-	125	100	140	150
Vignobles de collines du Sinni moyen	-	-	-	900	900
Oliveraies irriguées de la plaine de Metaponto	-	900	900	2.750	2.950
Plantations d'arbres fruitiers irriguées de la plaine de Metaponto	-	-	-	3.000	3.250
Emblavures de la montagne du Pollino	-	-	-	275	315
Emblavures arborées des collines du Sinni moyen	-	-	175	425	500
Emblavures de la montagne entre Besonte et Sauro	-	-	175	210	250
Emblavures de la colline intérieure (Stigliano-Aliano)	140	125	275	260	325
Emblavures de la vallée du Bradano (Irsina)	-	-	-	600	650
Emblavures irriguées de la plaine de Metaponto	-	550	750	1.800	2.050
Terres à emblavures de colline du moyen Ofanto	225	215	215	-	-
Emblavures de la plaine d'Ofanto (Melfi)	375	350	-	-	-
Emblavures de la montagne de Potenza	300	275	-	-	-

Tableau 14 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en CALABRE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Oliveraies du versant thyrrien (Palmi)	3.000	1.400	1.400	3.000	3.000
Oliveraies de la colline intérieure thyrrienne	-	1.225	1.225	-	-
Oliveraies de la région de Reggio	-	1.000	1.000	-	-
Oliveraies de la colline de Rossano et Corigliano	1.050	1.100	1.100	1.700	1.700
Vignobles du littoral de Sant'Eufemia	-	1.200	1.200	-	-
Plantations de bergamotiers de Reggio, Molito, Porto Salvo	-	-	-	9.000	9.000
Plantations d'orangers du littoral de Reggio (Catena)	-	-	-	7.000	7.000
Plantations de citronniers de Scilla-Bagnara	-	-	-	8.000	8.000
Plantations d'agrumes de la plaine de Rosarno	-	-	-	6.000	6.000
Emblavures des contrepents de la Sila de Catanzaro	225	-	-	240	300
Emblavures en culture sèche des plaines du Sibari	500	500	475	-	-
Parcelles d'emblavures dans le Marchesato di Crotona	500	500	450	-	-
Emblavures de la région de Crotona propres à la viticulture	-	-	-	2.250	2.250
Emblavures du littoral de Sant'Eufemia	-	625	650	-	-
Emblavures irriguées de Sant'Eufemia (Val Meto)	-	1.300	1.450	1.950	2.300
Emblavures de la colline intérieure thyrrienne	-	235	215	-	-
Emblavures de la plaine littorale de Reggio	-	900	900	-	-
Terres irriguées de la côte ionienne de Calabre propres à l'implantation d'agrumes	2.100	2.150	-	-	-

Tableau 15 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en SICILE

(milliers de lires par hectare)

Types d'exploitations et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Petite exploitation de céréaliculture et d'élevage de la vallée du Alto Belice supérieur	-	-	-	550	600
Petite exploitation de viticulture des collines de Martinico-Alcamo	-	-	-	1.750	1.950
Vignobles du littoral de Trapani (Trapani, Mazara)	-	-	-	1.825	2.000
Oliveraies des collines intérieures (Salemi, Partanna)	-	-	-	1.300	1.350
Exploitation de céréaliculture et d'élevage de la plaine des coteaux littoraux d'Agrigente	-	-	-	800	800
Vignobles des collines du Salso (Agrigente)	1.400	1.180	1.100	-	-
Oliveraies et amandaises de la moyenne et haute colline de Nissena	-	-	-	1.100	1.100
Vignobles (Vittoria)	-	-	-	1.100	1.350
Petite exploitation de viticulture de la colline de Pachino	-	-	-	2.500	2.600
Orangerais de haute qualité avec implantations à large écartement	-	-	-	22.500	22.500
Jardins maraîchers irrigués du versant ionique et des monts Pelicoriotani	5.900	5.900	5.900	-	-
Jardins maraîchers irrigués du versant tyrrhénien des monts Pelicoriotani	6.300	6.300	6.300	-	-
Plantations d'agrumes du versant ionien des monts Pelicoriotani	10.200	10.200	10.200	-	-
Vignobles du versant ionique des monts Pelicoriotani (Messine)	1.350	1.350	1.250	-	-
Vignobles du versant tyrrhénien des monts Pelicoriotani	1.500	1.500	1.400	-	-
Oliveraies du versant tyrrhénien des monts Pelicoriotani	1.250	1.250	1.250	-	-
Orangerais de la zone de Caltagirone	13.000	10.500	10.500	-	-
Terres d'emblavure et de pâturages du Belice supérieur	-	-	-	225	260
Emblavures de collines du Belice (Trapani) pour la plantation de vignobles	975	675	700	-	-
Emblavures pouvant être mécanisées de la montagne de Corleone	235	225	250	300	325
Emblavures irriguées de la plaine de Gela	-	-	550	1.250	1.500
Emblavures de la colline de la Nissena intérieure	-	-	-	545	575
Emblavures irriguées et cultures de légumes du littoral de Raguse (Sicile)	-	-	-	4.000	4.000
Emblavures de collines des monts Iblei (Raguse)	-	525	550	-	-
Emblavures en culture sèche	-	-	-	900	950
Terres irrigables propres à la plantation d'agrumes dans la plaine de Catania	-	-	-	4.500	4.500
Emblavures de la plaine de Catania (Paterno)	1.400	1.400	1.400	-	-
Emblavures des monts Mandonie	350	290	275	-	-
Terres de céréaliculture et de pâturages des monts de Mandonie	85	85	85	-	-
Emblavures de la vallée supérieure du Simeto	260	225	215	-	-
Emblavures de la zone de Lentini-Francofonte	225	225	250	-	-
Pâturages de la zone de culture de blé de Montereale	35	35	35	-	-
Emblavures de la zone de culture de blé de Montereale (Palerme)	305	240	250	-	-
Emblavures de la colline littorale de Syracuse	-	425	525	-	-

Tableau 16 - Prix moyens des exploitations et des terres agricoles relevés en SARDAIGNE

(milliers de lires per hectare)

Types d'exploitation et de terres vendues	1960	1962	1964	1967	1968
Oliveraies du Campidano de Cagliari	1.000	1.000	1.300	1.600	1.600
Plantations d'agrumes du Campidano de Cagliari	2.100	3.750	5.500	7.000	7.000
Amandais du Campidano de Cagliari	600	450	850	1.100	1.100
Vignobles du Campidano de Cagliari	975	750	1.200	1.950	2.050
Jardins maraichers irrigués de la région de Cagliari	2.100	1.300	1.750	2.150	2.150
Oliveraies de la région de Sassari	-	1.200	1.150	1.400	1.400
Vignobles du Campidano di Oristano	-	800	1.300	-	-
Vignobles des collines de la Marmilla	-	650	950	-	-
Plantations d'agrumes du littoral du Sarrabus	-	4.000	4.500	-	-
Amandais de l'Iglesiente	-	550	900	-	-
Plantations d'arbres fruitiers irrigués de la plaine littorale d'Ogliastra (Tortoli)	-	1.900	2.000	-	-
Emblavures du Campidano di Oristano	400	700	1.150	850	875
Emblavures en culture sèche du Campidano di Oristano	-	365	425	-	-
Emblavures de céréaliculture du Logudoro	340	-	-	575	575
Pâturages du Logudoro	210	190	225	275	325
Emblavures en culture sèche de la Nurra	230	-	-	600	600
Emblavures de la montagne de Nuoro	165	-	-	275	275
Pâturages de la montagne de Nuoro	110	-	-	140	150
Emblavures du Campidano de Cagliari	-	340	500	-	-
Pâturages du Campidano	-	150	225	-	-
Emblavures du Campidano du Serrenti et San Gavino	-	315	350	-	-
Emblavures du littoral du Sarrabus propres à la plantation d'agrumes (Muravera, Villa Putzu, Castiadas)	-	1.200	1.500	-	-
Emblavures de collines de Sarcidano	-	425	450	-	-
Pâturages et emblavures de la Barbagia	-	210	225	-	-
Emblavures de collines de la Gallura	-	500	550	-	-
Emblavures et pâturages de l'Anglona	-	300	300	-	-

Table des matières

	<u>Page</u>
Introduction	1
A. <u>Evolution de la surface agricole utile jusqu'en 1970</u>	
1. Variations de la surface agricole	2
2. Variation de la S.A.U. suivant les régions	3
3. Affectation des terres soustraites à la culture	4
4. Modifications internes de la surface agricole utile	5
B. <u>Evolution du marché foncier et des fermages</u>	
1. Introduction	7
2. Vente de terres agricoles	8
3. Prix des terres agricoles	10
4. Précisions concernant les parties au marché foncier	13
5. Affermage de S.A.U.	16
a. Législation relative au fermage	16
b. Etendue des terres affermées	18
c. Prix des fermages	19
C. <u>Description globale du marché foncier</u>	
1. Pourquoi les prix des terres sont-ils élevés ?	20
2. L'offre de terres augmente-t-elle ?	21
3. Facteurs particuliers caractérisant le marché le marché foncier	23
a. Influence de la nature du terrain	23
b. Intervention de la "Stichting Beheer Landbouwgronden" sur le marché foncier	25
c. Aspects des réglementations légales en vigueur	27
d. Rendement brut des terres agricoles	28
e. Situation financière de l'agriculture ; Borgstellingsfonds (Fonds de garantie) et Grondbank (Banque foncière)	30
Annexes : Tableaux régionaux	1
Carte indiquant les limites des régions	11
Schéma des changements d'affectation des terres, 1960 - 1969	12
Augmentation des surfaces utilisées à des fins non agricoles (surface bâtie)	13
Carte des Pays-Bas divisée en régions agricoles	14

PAYS - BAS

F.C. Prillewitz

Rijks-Planologische Dienst
Den Haag

Introduction

Le recueil des données de base caractérisant le marché foncier dans les Etats membres est constitué, en ce qui concerne les Pays-Bas, à partir des données statistiques disponibles, qui se réfèrent à un grand nombre de types d'utilisation.

Dans une première phase, on peut toutefois se contenter d'une subdivision en cinq groupes principaux. Certains de ces groupes ont une composition si complexe qu'une subdivision plus détaillée serait source de confusion à ce stade initial des travaux. Nous avons donc choisi les groupes principaux suivants :

- A. Surface utile (S.A.U.) ; tous les terrains utilisés pour l'agriculture et l'horticulture, y compris les locaux d'habitation et d'exploitation des fermes, les fossés séparant les parcelles, les chemins d'exploitation etc. (les terrains faisant l'objet d'une exploitation extensive, tels que les landes, sont classés parmi les friches ;
- B. Surface boisée ; sont exclus de ce groupe les plantations d'arbres des avenues et des parcs à l'intérieur des zones bâties ;
- C. Friches (terrains naturels), incluant les landes, terrains ensablés, atterrissements non endigués, espaces couverts de roseaux et de joncs, etc.
- D. Cours d'eau (d'une largeur de plus de 6 m)
- E. Surface bâtie, incluant les zones d'habitation, les routes, les chemins de fer, les aérodromes, les terrains industriels, les terrains de sport, de jeux et de promenade, etc..

Dans les tableaux, on utilisera constamment les initiales A, B, C, D et E.

Nous présenterons d'abord les données statistiques classées dans ces cinq groupes principaux. La ventilation détaillée de la surface agricole utile suivra immédiatement.

Les données statistiques devant dans de nombreux cas servir à apprécier l'évolution dans les diverses parties du pays, les Pays-Bas ont été subdivisés en cinq régions (par regroupement de plusieurs provinces), qui présentent entre elles des différences quant à la structure du réseau routier et de l'exploitation agricole, à l'urbanisation, au développement industriel, à la géographie et même au climat.

Ces cinq régions sont (cf. page 11 de l'annexe) :

- a. Groningue, Frise et Drenthe ;
- b. Overijssel et Gueldre ;
- c. Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale et Utrecht ;
- d. Zélande ;
- e. Brabant Septentrional et Limbourg.

A. Evolution de la surface agricole utile (SAU) durant les dix dernières années :

1. Variations de la surface agricole

L'évolution de la surface agricole utile est un élément important pour la description d'un marché foncier. Comme il ressort du tableau ci-dessous, cette surface diminue progressivement aux Pays-Bas.

Tableau 1 - Utilisation du sol aux Pays-Bas au cours de la période 1960 - 1969 (polders de l'IJsselmeer non compris)

x 100 ha

	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
SAU (A)	25.399	25.342	25.274	25.205	25.122	25.047	24.940	24.857	24.788	24.713
Surface boisée (B)	2.907	2.905	2.903	2.900	2.898	2.895	2.895	2.891	2.891	2.889
Friches (C)	1.629	1.621	1.613	1.605	1.603	1.597	1.593	1.586	1.573	1.572
Cours d'eau (d'une largeur de + de 6m) (D)	2.621	2.620	2.620	2.620	2.620	2.618	2.619	2.619	2.625	2.625
Surface bâtie (E)	2.442	2.510	2.589	2.668	2.755	2.841	2.953	3.045	3.125	3.199
Surface totale	34.998	34.998	34.998	34.998	34.998	34.998	34.998	34.998	34.998	34.998

%

	71,8	71,8	71,7	71,5	71,4	71,2	71,1	71,0	70,0	69,8
	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1
	5,5	5,3	5,1	5,0	4,9	4,9	4,8	4,7	4,5	4,5 ¹⁾
	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	8,7	8,7
	6,9	7,1	7,4	7,7	7,9	8,1	8,3	8,5	8,7	8,9
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Par suite du boisement du Flevoland Méridional

La diminution de la SAU totale est ralentie par la mise en culture de nouvelles terres dans les polders du lac d'IJssel. Dans la période de 1960 à 1969 environ 68.000 ha de SAU ont été soustraits à l'agriculture dans l'"Oude land" (c'est-à-dire les Pays-Bas, sans les polders de l'IJsselmeer. Dans la même période la SAU gagnée dans les polders de l'IJsselmeer est d'environ 27.500 ha. Il en résulte que la diminution de la SAU n'est pas de 2,7 %, mais de 1,6 %.

En ce qui concerne la surface boisée on peut faire remarquer que dans l'"Oude land" environ 180 ha en moyenne ont disparu chaque année durant la période de 1960 à 1969 ce qui correspond à une perte de 0,6 %.

Cette perte est toutefois plus que compensée par le boisement de terres dans les polders de l'IJselmeer. Il en résulte un gain de 0,6 %.

Grâce à la mise en valeur d'environ 570 ha de friches par an, en moyenne, la superficie de ces terres a diminué de 3,5 % dans la période de 1960 à 1969.

En ce qui concerne la "surface bâtie", on peut constater que l'augmentation totale de celle-ci a été d'environ 75.500 ha (c'est-à-dire presque 7.600 ha par an) au cours de la décennie considérée. La SAU, les surfaces boisées et les friches ont donc diminué d'autant. Le schéma de la page 12 de l'annexe rend compte de ces modifications dans la répartition des terres. Ce schéma indique clairement que la "surface bâtie" provient à raison d'environ 96 % de la SAU, le restant provenant de la surface boisée. La surface défrichée est affectée à raison de 80 % à la SAU, de 14 % aux surfaces boisées. Bien qu'elles aient fourni du terrain pour des usages non agricoles, les surfaces boisées ont augmenté par suite de boisement de friches et de terres exploitées.

2. Variation de la SAU suivant les régions

Le tableau suivant (2) indique les pourcentages de diminution et d'augmentation notées aux Pays-Bas au cours de la période de 1960 à 1969 pour les différentes catégories d'utilisation des terres et pour les différentes régions. Dans les tableaux I à VI joints en annexe les chiffres du tableau 1 sont ventilés par régions.

Tableau 2

	en %				
	SAU	Surface boisée	Friches	Eau	Surface bâtie
Pays Bas, total x)	- 2,7 (- 1,6)	- 0,6 (+ 0,6)	- 3,5 (- 19,6)	0,0	+ 34,8
Groningue, Frise, Drenthe	- 1,2	- 0,3	- 5,3	0,0	+ 30,0
Overijssel, Gueldre	- 2,1	- 0,5	- 2,9	+ 2,0	+ 29,0
Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale, Utrecht	- 5,1	- 1,7	- 1,4	+ 0,1	+ 31,0
Zélande	- 1,2	+ 13,3	- 2,8	- 0,5	+ 27,2
Brabant Septentrional, Limbourg	- 3,4	- 0,6	- 7,7	+ 1,4	+ 37,8
Polder Nord-Est, Flevoland oriental et Méridional	+ 49,0	+ 113,8	- 85,8	- 2,0	+ 41,5

x) Les polders de l'IJselmeer sont compris dans les pourcentages cités entre parenthèses.

Voici quelques conclusions qui peuvent être tirées des chiffres des tableaux I à VI :

- a) La surface des terres soustraites à la culture est relativement plus importante dans la région la plus peuplée, à savoir Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale et Utrecht. La conurbation hollandaise est située dans cette région. La diminution y est de 5,1 %, contre 1,2 % seulement dans la région du Nord (Groningue, Frise, et Drenthe), la moins urbanisée.
 - b) C'est dans la région du Sud (Brabant septentrional, Limbourg), fortement urbanisée, que la surface bâtie a connu la plus forte augmentation, à savoir 38 % ;
 - c) La surface des friches régresse partout, mais surtout dans le Brabant Septentrional et le Limbourg, où cette régression est de 8 % (lien avec la conclusion b) ;
 - d) La surface boisée augmente seulement en Zélande et dans les polders de l'IJsselmeer
3. Affectation des terres soustraites à la culture

Il s'agit en l'occurrence d'une ventilation de la rubrique "surface bâtie" des tableaux précédents (celle-ci comprend donc aussi les terres passées dans cette catégorie à la suite de déboisements et de défrichages). Cette ventilation est judicieuse parce que le prix des terres affectées à d'autres usages varie (en principe) suivant la destination de ces dernières. La ventilation suivante a été adoptée :

- a) surface bâtie (construction proprement dite),
- b) commerce et industrie,
- c) sports et loisirs,
- d) transports, aérodromes compris,
- e) futurs terrains à bâtir.

Les chiffres du tableau 3 concernent l'augmentation annuelle de la "surface bâtie" ventilée suivant les catégories ci-dessus.

Tableau 3 - Terrains à usage non agricole n'appartenant pas aux catégories B, C et D ; augmentation annuelle. Le total national au 1er janvier de l'année considérée (polders du lac d'Ijssel exclus) figure entre parenthèses
x 100 ha

Terres soustraites aux autres formes de culture et affectées à des usages non agricoles		Total pour l'ensemble du pays	Destination :				
			Habitations, transports, construction d'écoles, etc.	Industrie et commerce	Loisirs, terrains de sports et de détente	Voieries, aérodromes, etc. (en dehors des localités)	Futurs terrains à bâtir
E x 100 ha		a	b	c			
		x 100 ha					
1960	68 (2.442)	25 (1.583)	4 (124)	8 (79)	19 (483)	12 (171)	
1961	79 (2.510)	31 (1.608)	6 (128)	11 (87)	18 (502)	13 (183)	
1962	79 (2.589)	29 (1.639)	12 (134)	13 (98)	19 (520)	4 (196)	
1963	87 (2.668)	30 (1.668)	10 (146)	13 (111)	21 (539)	17 (200)	
1964	86 (2.755)	37 (1.698)	11 (156)	14 (124)	18 (560)	6 (217)	
1965	112 (2.841)	40 (1.735)	11 (167)	14 (138)	27 (578)	20 (223)	
1966	92 (2.953)	32 (1.775)	21 (178)	13 (152)	20 (605)	6 (243)	
1967	80 (3.045)	33 (1.807)	8 (199)	14 (165)	21 (625)	4 (249)	
1968	74 (3.125)	36 (1.840)	13 (207)	14 (179)	18 (646)	-7 (253)	
1969	. (3.199)	. (1.876)	. (220)	. (193)	. (664)	. (246)	

La figure 1 (page 13 de l'annexe) retrace de nouveau cette évolution sur une période un peu plus longue.

4. Modifications internes de la surface agricole utile :

La SAU peut être subdivisée en trois catégories :

- a) terres utilisées pour les cultures
- b) terres utilisées pour les herbages (prairies permanentes)
- c) terres utilisées pour l'horticulture.

Les tableaux suivants indiquent ces subdivisions pour les Pays-Bas d'une part, et les diverses régions d'autre part, ainsi que les modifications intervenues, tant en valeur absolue que relative, pendant la période de 1959 à 1968. A cet effet, nous avons utilisé les chiffres des recensements agricoles étant donné que seuls ces chiffres indiquent une subdivision suivant les trois groupes de formes d'utilisation énumérés ci-dessus.

Les chiffres concernant les différentes régions figurent dans les tableaux VII à XI de l'annexe.

Tableau 4 - Pays-Bas (recensements de mai)

x 100 ha

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Cultures	8.500	8.597	8.471	8.132	7.927	7.769	7.904	7.683	7.557	7.457
Herbages	13.316	13.268	13.364	13.516	13.536	13.418	13.372	13.493	13.615	13.567
Horticulture	1.282	1.307	1.307	1.381	1.426	1.385	1.284	1.296	1.220	1.209
Total	23.098	23.172	23.142	23.029	22.889	22.672	22.560	22.472	22.392	22.263

%

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Cultures	36,8	37,1	36,6	35,3	34,6	34,3	35,0	34,2	33,7	33,5
Herbages	57,7	57,3	57,7	58,7	59,1	59,2	59,3	60,0	60,8	61,1
Horticulture	5,5	5,6	5,7	6,0	6,3	6,5	5,7	5,8	5,5	5,4
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelques conclusions (fondées en partie aussi sur les tableaux VII à XI) :

- a. Aux Pays-Bas, la surface des terres cultivées diminue en chiffres absolus et en pourcentages ; celle des herbages progresse en chiffres absolus et en pourcentages ; la surface horticole régresse en chiffres absolus et reste pratiquement constantes en pourcentages ;
- b. La région Groningue, Frise et Drenthe et la région Gueldre et Overijsel offrent une image qui ne diffère guère de celle obtenue pour l'ensemble des Pays-Bas, si ce n'est que dans la dernière région citée, la surface horticole diminue aussi en pourcentage ;
- c. dans le groupe Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale et Utrecht, les surfaces affectées à la culture, aux herbages et à l'horticulture diminuent en chiffres absolus ;
- d. en Zélande, la surface affectée à la culture reste constante en chiffres absolus et en pourcentages ; celle des herbages régresse nettement, tant en chiffres absolus qu'en pourcentages ; la surface horticole progresse sous les deux rapports ;
- e. la région Brabant Septentrional - Limbourg offre une image analogue à celle obtenue pour l'ensemble des Pays-Bas en ce qui concerne les cultures et les herbages ; quant à l'horticulture, elle régresse à la fois en chiffres absolus et en pourcentages.

Le tableau concrétise de nouveau l'ensemble de ces données à l'aide des

signes :
 + = progression
 - = régression
 0 = constant

Tableau 5.

	Valeur absolue			Valeur relative		
	Culture	Herbages	Horticulture	Culture	Herbages	Horticulture
Pays-Bas	-	+	-	-	+	0
Groningue, Frise, Drenthe	-	+	-	-	+	0
Overijssel, Gueldre	-	+	-	-	+	0
Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale, Utrecht	-	-	-	0	0	0
Zélande	0	-	+	0	-	+
Brabant Septentrional, Limbourg	-	+	-	-	+	-

B. Evolution du marché foncier et des fermages

1. Introduction

Le marché foncier est dominé par l'aliénation de propriétés foncières, agricoles pour la plupart. De 1940 à 1963, l'aliénation de ces biens était régie par des décrets et des lois, en dernier lieu par la loi sur l'aliénation de terres agricoles.

L'ensemble de la législation en vigueur dans ce domaine doit être considéré comme un moyen de prévenir les conséquences indésirables de la "faim de terres".

La loi sur l'aliénation de terres agricoles avait un triple objectif :

- a. Réglementer les prix des terres agricoles ;
- b. Prévenir tout transfert de propriété aboutissant à une utilisation non appropriée des terres ou des bâtiments ;
- c. Réglementer le droit de préemption accordé au fermier.

Cette législation formait donc à certains égards le complément logique de la législation des fermages ; en effet, les fermages aussi bien que les prix d'achat pouvaient être trop élevés.

L'abrogation de la loi sur l'aliénation des terres agricoles a été décidée pour les motifs suivants :

1. La réglementation des prix des biens immeubles autres que les terres agricoles avait déjà été abolie ; de plus, les prix d'achat de biens importants, affermés ou non, restaient dans la plupart des cas inférieurs au prix maximum autorisé, et, seuls, les prix d'achat des biens peu importants, affermés ou non, accusaient une tendance à dépasser le prix maximum autorisé.

Le nombre des transferts de propriété refusés annuellement en vertu de la réglementation des prix d'achat était très faible, puisqu'il représentait à peine 2 à 4 % du nombre total de transferts.

2. Les dispositions de la loi étaient fréquemment tournées grâce à des paiements de la main à la main.

3. Il n'était pas nécessaire de réglementer le droit de préemption du fermier, qui avait pleinement atteint ses objectifs, dans une loi séparée si cette loi devait être abrogée pour les motifs énoncés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus. Le droit de préemption devait donc trouver sa place dans la loi sur les fermages. C'est ce qui a été fait à dater du 1er janvier 1963

2. Vente de terres agricoles

La vente de terres agricoles a connu un fort accroissement depuis l'expiration de la "Wet Vervreemding Landbouwgronden" (loi sur l'aliénation de terres agricoles) du 1er janvier 1963. Le volume des transferts fonciers a augmenté d'environ 100 %. Le tableau 6 donne un aperçu de ces transferts pour la période de 1958 à 1968. Nous ne disposons pas de tous les chiffres (leur absence éventuelle est signalée par un point (.)) ; le signe - signifie qu'il s'agit d'une superficie de moins de 50 ha).

Tableau 6 - Pays-Bas (surfaces vendues, en chiffres absolus et de par rapport à la superficie totale)

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Surface vendue	311	273	266	233	x 100 ha .	565	460	488	478	417
Surface vendue	1,3	1,2	1,1	1,0	% .	2,5	2,0	2,2	2,1	1,9
dont vendue :					x 100 ha					
au fermier exploitant	84	84	69	53	.	101	125	119	115	109
publiquement	.	.	.	.	.	.	42	43	35	25
au fermier exploitant	27,0	30,8	25,9	22,8	% .	17,9	27,2	24,4	24,1	26,1

Actuellement, environ la moitié de la SAU aux Pays-Bas est affermée. Aussi, le marché foncier se divise-t-il en deux marchés partiels, un marché des terres libres et un marché des terres affermées. C'est pourquoi le tableau 7 distingue entre les terres vendues affermées et non affermées.

Tableau 7 - Terres vendues affermées et non affermées

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Affermées	.	.	.	.	x 100 ha .	156	165	155	147	133
Non affermées	.	.	.	.	.	327	231	252	255	225
Situation inconnue	.	.	.	.	.	82	64	81	76	59
Total	311	273	266	233	.	565	460	488	478	417
					%					
Affermées						35	46	32	31	32
Non affermées						58	50	52	53	54
Situation inconnue						7	4	14	16	14
Total	100	100	100	100	.	100	100	100	100	100

Le fait que la vente concerne des fermes entières ou des lots de terre est en outre un élément important de formation du prix des terres agricoles. C'est pourquoi les surfaces vendues, figurant au tableau 8, sont ventilées en fermes, terres cultivées, en lots, pâturages en lots et autres. Ces indications figurent au tableau 8.

Tableau 8 - Pays-Bas : ventilation des surfaces vendues

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	182	155	152	134	x 100 ha .	337	257	247	236	199
Terres cultivées en lots	32	32	29	22	.	50	44	56	51	50
Herbages en lots	52	40	38	36	.	97	95	105	115	109
Autres	45	46	47	41	.	81	64	80	76	59
Total	311	273	266	233	.	565	460	488	478	417
					%					
Fermes	59	57	57	57	.	60	54	50	49	48
Terres cultivées en lots	10	12	11	9	.	9	10	11	11	12
Herbages en lots	17	15	14	15	.	17	21	22	24	26
Autres	14	16	18	19	.	14	15	17	16	14
Total	100	100	100	100	.	100	100	100	100	100

Afin d'obtenir des renseignements sur la situation régionale, les données du tableau 8 ont été ventilées par région. A cet égard, le groupe relativement peu important "autres" a été supprimé. (cf. tableaux XII à XVI de l'annexe).

Les tableaux XII à XVI font apparaître que la mobilité foncière est la plus importante en Groningue, en Frise et dans la Drenthe. Dans cette région, les transactions portent sur environ 48 % de la surface totale mise en vente. Dans le Nord, les affaires traitées atteignent jusqu'à 53 % du volume du marché des fermes alors qu'elles atteignent encore 45 % de celui des herbages vendus en lots. Les chiffres indiquent encore que la vente de fermes dans les trois provinces nordiques a progressé en valeur absolue, mais que le pourcentage de ces ventes par rapport à l'ensemble des ventes a diminué depuis l'abrogation, le 1er janvier 1963, de la loi sur l'aliénation des terres agricoles (Wet Vervreemding Landbouwgronden) passant d'une moyenne de 58 à une moyenne de 48. Il est en outre intéressant de noter que la mobilité des herbages a augmenté de 100 % dans l'ensemble du pays, sauf en Zélande, depuis le 1er janvier 1963; en ce qui concerne les terres cultivées, vendues en lots, la mobilité a doublé depuis le 1er janvier 1963, sauf dans la région du Brabant Septentrional ou du Limbourg et dans celle d'Overijssel et de Gueldre où le volume est resté à peu près identique.

Nous avons fait apparaître une dernière fois au tableau 9 l'importance de la mobilité foncière totale dans les différentes régions pendant une série d'années

Tableau 9 - Surfaces vendues par rapport à la surface totale de chaque région

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Groningue, Frise, Drenthe	2,0	1,8	1,8	1,6	.	3,5	2,9	3,1	2,7	2,7
Overijssel, Gueldre	0,8	0,6	0,7	0,6	.	1,4	0,9	1,1	0,9	1,0
Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale, Utrecht	0,7	0,5	0,4	0,4	.	1,4	1,4	1,1	1,4	1,5
Zélande	0,7	0,9	0,9	0,6	.	2,5	1,6	2,1	1,6	1,4
Brabant Septentrional Limbourg	1,1	0,9	0,8	0,8	.	2,0	1,9	1,8	1,4	1,8
Pays-Bas	1,3	1,2	1,1	1,0	.	2,5	2,0	2,2	2,1	1,9

3. Prix des terres agricoles

Les tableaux suivants distinguent les prix de vente moyens des fermes, des terres cultivées et des herbages en lots, pour les Pays-Bas ; les données relatives aux cinq régions sont contenues dans les tableaux XVII à XXI de l'annexe.

Tableau 10 - Pays-Bas ; prix de vente des fermes et des terres en lots

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	3.980	4.200	4.410	4.770	.	7.210	7.780	8.420	8.530	8.760
Terres cultivées, en lots	2.920	3.070	3.040	3.260	.	6.840	7.500	7.940	7.920	8.000
Herbages en lots	2.670	2.680	2.840	2.980	.	5.860	6.530	6.810	6.780	6.860

Le tableau 10 fait apparaître qu'avant l'abrogation de la loi sur l'aliénation des terres agricoles (Wet Vervreemding Landbouwgronden) l'augmentation annuelle des prix des terres agricoles était d'environ 5 %. Les prix ont doublé en 1963/64 puis l'augmentation annuelle moyenne des prix des fermes, des terres cultivées et des herbages vendus en lots a été respectivement de 5 %, de 5 % et de 4%.

Les tableaux précédents indiquent le prix de vente moyen tant des terres affermées que des terres non affermées. Dans le tableau 11, les prix de vente sont ventilés en prix de terres affermées et prix des terres non affermées.

Tableau 11 - Prix de vente des terres affermées et des terres non affermées aux Pays-Bas

	Terres affermées		Terres non affermées		Prix des terres non affermées par rapport aux terres affermées (%)
	Surfaces x 1000 ha	Prix de vente moyen f1/ha	Surfaces x 1000 ha	Prix de vente moyen f1/ha	
<u>Fermes</u>					
1963/64	109	6.150	228	7.710	125
64/65	115	6.540	142	8.770	134
65/66	102	7.070	144	9.370	133
66/67	95	6.900	142	9.610	139
67/68	81	7.130	118	9.870	138
<u>Terres cultivées en lots</u>					
1963/64	20	6.460	30	7.100	110
64/65	20	6.820	24	8.050	118
65/66	23	7.360	33	8.340	113
66/67	20	7.470	31	8.220	110
67/68	21	7.630	29	8.260	108
<u>Herbages en lots</u>					
1963/64	27	4.910	70	6.230	127
64/65	31	5.810	65	6.880	118
65/66	30	5.930	75	7.160	121
66/67	32	6.090	83	7.040	116
67/68	32	6.060	77	7.190	119

Le tableau 11 indique que les prix de vente des fermes non affermées sont en moyenne supérieurs de 35 % à ceux des exploitations affermées. Cette différence dans le niveau des prix peut donc être considérée comme la valeur de marché du droit de fermage protégé par la loi. Pour les terrains boisés et les herbages vendus en lots, on note une différence analogue, qui atteint respectivement 15 % et 19 % du prix des terrains boisés ou des herbages affermés.

Il y a donc deux prix différents pour les terres. Il en existe encore un troisième, à savoir le prix que le fermier exploitant paie à son propriétaire lorsqu'il fait usage de son droit de préemption prévu par la "Pachtwet" (loi sur le fermage). Ce prix d'achat est, en moyenne, inférieur au prix que le propriétaire atteint généralement lorsqu'il vend à des tiers. Ces deux points apparaissent clairement au tableau 12.

Tableau 12 - Pays-Bas : Prix de vente des terres affermées

	Au fermier exploitant		Au nouveau fermier		Total		A/B
	Surface	Prix de vente moyen (A)	Surface	Prix de vente moyen (B)	Surface	Prix de vente moyen	
	x 100 ha	fl/ha	x 100 ha	fl/ha	x 100 ha	fl/ha	%
Fermes							
1963/64	63	-	46	-	109	6.150	-
64/65	80	-	35	-	115	6.540	-
65/66	72	6.570	30	8.270	102	7.070	79
66/67	66	6.650	29	7.470	95	6.900	89
67/68	58	6.870	23	7.480	81	7.130	92
Terres cultivées, en lots							
1963/64	-	-	-	-	-20	6.460	-
64/65	-	-	-	-	20	6.820	-
65/66	-	-	-	-	23	7.360	-
66/67	13	7.240	7	7.900	20	7.470	92
67/68	15	7.460	6	8.060	21	7.630	93
Herbages en lots							
1963/64	-	-	-	-	27	4.910	-
64/65	-	-	-	-	31	5.810	-
65/66	-	-	-	-	30	5.930	-
66/67	22	5.910	10	6.470	32	6.090	92
67/68	23	5.930	9	6.390	32	6.060	93

Enfin, il peut y avoir une différence entre le prix des terres vendues dans des ventes publiques d'une part et des ventes non publiques d'autre part. On ne peut cependant pas tirer cette conclusion du tableau 13, où figurent les prix de vente de terres non affermées.

Tableau 13 - Pays-Bas : Prix de vente de terres non affermées

	Vendues en public		Non vendues en public		Total		
	Surface	Prix de vente moyen	Surface	Prix de vente moyen	Surface	Prix de vente moyen	Prix des terres vendues en public par rapport à celui des terres non vendues en public
	x 100 ha	fh/ha	x 100 ha	fi/ha	x 100 ha	fl/ha	%
<u>Fermes</u>							
1963/64	.	.	.	.	228	7.710	.
64/65	17	.	.	.	142	8.770	.
65/66	18	8.930	126	9.430	144	9.370	95
66/67	13	.	.	.	142	9.610	.
67/68	9	10.030	109	9.860	118	9.870	102

4. Précisions concernant les parties au marché foncier :

Il faut distinguer trois catégories d'acheteurs sur le marché des terres affermées :

- a. les investisseurs privés ou publics,
- b. les fermiers exploitants,
- c. les agriculteurs qui, désirent exploiter eux-mêmes au bout d'un certain temps les terres qu'ils ont données à bail.

L'offre de terres affermées provient :

- a. d'investisseurs désireux de se défaire de leurs biens,
- b. d'agriculteurs désireux de vendre leurs terres et leurs bâtiments, mais d'en conserver le droit d'usage,
- c. de l'Etat des Pays-Bas (terres des polders de l'IJsselmeer)

Sur le marché des terres non affermées, l'offre provient :

- a. d'agriculteurs qui liquident leur exploitation (agriculteurs cessant leur activité),
- b. d'agriculteurs qui se spécialisent et de ce fait peuvent céder des terres (agriculteurs réduisant la taille de leur exploitation).

Les catégories de personnes suivantes sont intéressées par les terres non affermées mises en vente :

- a. agriculteurs désireux d'agrandir la superficie de leur exploitation par achat de terre à proximité de leur exploitation,
- b. agriculteurs expropriés désireux de se rétablir ailleurs,
- c. jeunes agriculteurs désireux de créer une exploitation.

Sur le marché foncier des régions de remembrement, la "Stichting Beheer Landbouwgronden" (Fondation pour la maîtrise des terres agricoles) agit aussi en tant qu'acheteur et propriétaire temporaire de terres agricoles (ce point sera précisé sous C). La superficie annuelle des terres changeant de propriétaire par succession (c'est-à-dire environ 3 % de la SAU exploitée par le

La conclusion la plus frappante qui puisse être tirée de ces chiffres est que, chaque année, les agriculteurs achètent plus de 10.000 ha de plus qu'ils n'en vendent. Cela peut en fait signifier que le fermage aux Pays-Bas deviendra un facteur moins important.

En ce qui concerne la "Stichting Beheer Landbouwgronden", il faut remarquer que le volume exact des ventes de terres par cet organisme ne se retrouve pas dans la statistique donnée parce que la plupart des terres sont transmises à des agriculteurs par transfert de propriété effectué par la biais du re-membrement.

Une analyse plus approfondie des données concernant la forme juridique de l'utilisation du sol aux Pays-Bas permet de tirer encore un certain nombre de conclusions intéressantes. Dans le cadre des recensements agricoles annuels, on effectue, une fois tous les 7 ans environ, une enquête approfondie sur les proportions de terres exploitées en propriété d'une part et en location d'autre part. Le tableau suivant fournit les données considérées, recueillies en 1959 et en 1966. On peut admettre que l'évolution qui se manifeste dans cette période se poursuivra. Nous manquons actuellement de données concrètes à ce sujet; en 1972 ou 1973 aura lieu la prochaine enquête extensive.

Tableau 16 - Forme juridique de l'utilisation du sol (polders de l'IJsselmeer exclus)

	1959			1966		
	surface(1) x 100 ha	% de la sur- face totale	% de la sur- face louée	surface (1) x 100 ha	% de la surface totale	% de la surface louée
SAU	22.639	100,0	-	21.746	100,0	-
dont : exploitée en propriété	10.923	48,2	-	11.189	51,4	-
en location	11.716	51,8	100,0	10.557	48,6	100,0
Surface louée par des bailleurs :						
résidant aux Pays-Bas	11.390	50,3	97,2	10.225	47,0	96,9
" à l'étranger	326	1,4	2,8	331	1,5	3,1
Surface louée par des bailleurs résidant aux Pays-Bas						
a. agriculteurs et horticulteurs	4.630	20,5	40,6	3.169	14,6	31,0
b. autres particuliers	4.271	18,8	37,5	4.498	20,7	44,0
c. organismes publics	1.382	6,1	12,2	1.449	6,7	14,2
d. autres personnes morales	1.107	4,9	9,7	1.109	5,1	10,8

(1) Surface indiquée d'après les recensements agricoles.

Conclusions

- a. Le rapport entre les surfaces exploitées en propriété d'une part et en location d'autre part est passé des années 59 à 66 de 48,2/51,4 % à 51,8/48,6%. On peut estimer que ce rapport se situe maintenant aux environs de 53 %/47 %.

- b. Les derniers chiffres du point 1 seront peut-être encore plus favorables en ce qui concerne les terres exploitées en propriété si nous considérons que dans la période figurant au tableau les terres exploitées en propriété n'ont augmenté que de 26.600 ha et que les achats de terres supplémentaires effectués par les agriculteurs ont porté sur 20.000 ha ces deux dernières années.
- c. La propriété foncière des investisseurs publics, qui est restée pratiquement constante au cours des années 1959 à 1966, a diminué de 800 ha ces dernières années (voir tableau 14 et 15).
- d. En réalité, seuls les agriculteurs et les pouvoirs publics achètent plus de terres agricoles qu'ils n'en vendent;
- e. Il est frappant de constater que la fraction des terres louées diminué dans une importante proportion dans le groupe des agriculteurs et des horticulteurs et des autres particuliers (diminution de 123.400 ha).

4. Affermage de SAU

Le compte rendu précédent a déjà fait apparaître que l'institution du fermage, fonctionnant en vertu de la "Pachtwet" (loi sur le fermage) en vigueur, peut largement influencer l'évolution du marché foncier. Aussi importe-t-il de procéder à une étude approfondie de l'étendue des surfaces affermées et des prix de fermage.

a. Législation relative au fermage :

L'exploitation de terres agricoles est presque exclusivement le fait, soit de propriétaires, soit de fermiers. La position juridique des fermiers était définie jusqu'en 1938 par le Code Civil (sauf durant la période d'application de la loi de crise relative aux fermages de 1932, conçue comme une mesure temporaire d'urgence).

Le 1er novembre 1938 est entrée en vigueur la première loi relative aux fermages, mais, par suite de la seconde guerre mondiale, celle-ci fut remplacée en novembre 1941 par une réglementation promulguée par l'occupant, le décret relatif au fermage.

Ledit décret, élaboré sinon à l'instigation de la puissance occupante, du moins avec sa coopération et son approbation, contenait notamment des dispositions visant à répondre aux objections soulevées par la loi relative au fermage de 1938, précédemment en vigueur.

Les imperfections de la première loi relative au fermage ressortent des dispositions suivantes introduites dans le décret : droit de reconduction illimité du fermier, termes fixes de fermage de 12 et de 6 ans, possibilité de procéder à un examen des baux de fermage (et de modifier ces derniers mêmes contre la volonté des parties), proclamation de la validité de contrats de fermage oraux, etc...

Enfin, le décret relatif au fermage a servi de modèle à la nouvelle loi relative au fermage de 1958, qui est actuellement en vigueur. Cette loi présente par rapport au décret les modifications importantes suivantes :

Le risque de la reconduction est transféré du fermier au bailleur (reconduction automatique), le fermier âgé de 65 ans révolus ou malade peut désigner un nouveau fermier, le bailleur peut résilier le bail pour cause de négligence du fermier, etc. Il est nettement affirmé que le fermage n'est pas un droit réel, ce qui ressort notamment de l'existence de conventions orales de fermage valides.

Cependant, la position du fermier n'a pas été améliorée lors de l'abrogation de la loi sur l'aliénation des terres agricoles à dater du 1er janvier 1963.

Sans doute la disposition complémentaire de l'art. 43 rendent-elles dans une certaine mesure impossible la frustration de fermier de son droit de préemption, qui était régi précédemment par la loi relative à l'aliénation des terres agricoles, mais la sécurité assurée au fermier par la législation précédente n'a pas été entièrement rétablie.

La disposition complémentaire de l'art. 43 de la loi relative au fermage prévoit que, si le fermier est illégitimement frustré de ses droits, la pachtkamer (chambre des fermages), lors de la première demande de reconduction qui suivra, reconduira le bail pour 12 ans au lieu de 6 ans à partir de l'année où l'objet du bail a changé de propriétaire.

Le droit de préemption du fermier introduit dans la loi relative au fermage de 1958 à compter du 1er janvier 1963 est défini comme suit :

Art. 56 b : 1. Le bailleur qui envisage d'aliéner le bien affermé ou une partie de celui-ci est tenu de mettre le fermier en mesure d'exercer son droit de préemption pour se porter acquéreur du droit faisant l'objet de l'offre.....

Enfin, durant ces dernières années, la question a été posée, tant au Parlement qu'à l'extérieur de ce dernier, de savoir si la dernière loi relative au fermage, de 1958, ne fait pas obstacle aux adaptations structurelles qui se révèlent actuellement nécessaires dans l'agriculture. Des modifications d'ordre social, économique et agronomique ne correspondent plus à la situation pour laquelle la loi de 1958 avait été conçue.

Le projet de loi portant modifications de la loi relative au fermage qui a été soumis en décembre 1968 doit constituer une première étape dans la voie de l'adaptation de la loi de 1958 à la situation actuelle. Les propositions contenues dans le projet portant sur les points suivants :

- a. Le droit de reconduction exerce une influence qu'il y a lieu de conserver.
Il est proposé de limiter ce droit dans le cas où le fermier a atteint l'âge de 65 ans, en d'autres termes de rejeter la demande de reconduction présentée par le fermier si le bailleur s'oppose à cette demande.
- b. La possibilité d'approuver des baux de courte durée si le fermier a atteint

l'âge de 60 ans.

- c. Suppression du droit de préemption du fermier lorsque celui-ci a atteint l'âge de 65 ans

Outre les dispositions citées précédemment concernant le droit de préemption, la loi relative au fermage de 1958 contient encore d'importants articles concernant :

1. Le droit de reconduction (reconduction automatique du bail) ;
2. Le droit à indemnisation pour amélioration (droit du fermier à indemnisation pour les améliorations qu'il a apportées au bien affermé, pourvu que ces améliorations aient été faites avec le consentement du bailleur) ;
3. La réglementation des prix de fermage (examen du prix de fermage par la pachtkamer (chambre des fermages).

b. Etendue des terres affermées.

Comme nous l'avons déjà signalé, il n'existe pas de données disponibles sur une série d'années, de sorte que nous n'avons pu fournir que les chiffres concernant deux années.

Tableau 17 - Surface affermée, polders de l'Isère exclus

	1959		1960	
	par rapport à la SAU, par groupe	% de la surface totale affermée	par rapport à la SAU, par groupe	% de la surface totale affermée
Pays-Bas	51,8	100	48,6	100
Groningue, Frise, Drenthe	60,3	32,8	56,5	33,3
Overijssel, Gueldre Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale	41,0	19,1	38,5	19,3
Utrecht	57,4	23,1	54,0	22,3
Zélande	62,3	7,3	58,5	7,6
Brabant Septentrional, Limbourg	43,6	17,7	41,0	17,5

Comme nous l'avons déjà fait remarquer dans les conclusions de la fin du paragraphe 3 du chapitre 2, la surface totale des terres affermées diminue aux Pays-Bas. Dans les régions où la superficie affermée est le plus faible, la diminution est de 2,5 %, dans les autres d'environ 3,8 %. Il n'apparaît pas clairement si ce phénomène doit être attribué à l'intérêt croissant manifesté pour la propriété ou si ce sont précisément les terres affermées qui sont soustraites à la SAU. Nous manquons de données concrètes à ce sujet.

La diminution de la surface totale ayant fait l'objet de contrats de fermage cette dernière année (67/68) (voir tableau 18), semble correspondre à la diminution de la SAU totale aux Pays-Bas si nous admettons que les contrats de fermage conclus chaque année portent sur 16 % de la surface totale affermée.

Le tableau 18 représente les surfaces affermées annuellement par contrat approuvé par les "grondkamers" ("chambres foncières") au cours de la période 1958/59-1967/68.

Tableau 18 - Pays-Bas : Nouveaux contrats de fermage

	x 100 ha									
	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	894	845	802	645	513	748	1.133	927	997	979
Terres cultivées, en lots	281	268	218	173	175	211	268	284	315	273
Herbages, en lots	334	361	266	224	174	220	309	353	335	340
Autres	268	290	280	186	182	244	240	281	280	312
Total	1.777	1.764	1.566	1.228	1.044	1.423	1.950	1.845	1.927	1.904

c. Prix des fermages

En plus de la superficie des terres louées et surtout de l'évolution dans ce domaine, il est important de connaître le prix des fermages des terres agricoles. A cet égard, il faut mentionner qu'aux Pays-Bas le prix des fermages est contrôlé. Le tableau suivant indique le prix des fermages pendant plusieurs années pour les Pays-Bas. Pour les régions, voir les tableaux XXII à XXVII de l'annexe.

Tableau 19 - Pays-Bas (polders de l'IJsselmeer exclus)

	fl/ha									
	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	160	162	174	178	185	194	206	219	227	237
Terres cultivées en lots	128	131	139	142	141	155	162	163	169	186
Herbages en lots	115	118	124	128	126	132	141	146	151	159
Terres horticoles en lots	318	395	407	418	414	426	453	442	422	455

La comparaison des données concernant les prix de vente et les prix du fermage des terres agricoles révèle clairement que le lien direct qu'il y avait entre ces deux éléments lorsque les prix tant des terres agricoles que du fermage étaient encore contrôlés aux Pays-Bas, a disparu depuis l'abolition de ce contrôle.

Il convient maintenant de déterminer si les prix du fermage sont trop bas ou les prix de vente trop élevés. L'étude de ce problème conduit à procéder à une analyse plus approfondie du marché foncier et du rôle du fermage à cet égard, des aspects quantitatifs et qualitatifs devant entrer en ligne de compte en plus des données disponibles actuellement.

C. Description globale du marché foncier

1. Pourquoi les prix des terres sont-ils élevés ?

a. Aux Pays-Bas une superficie de terres agricoles relativement importante est soustraite chaque année au secteur agricole pour être affectée à d'autres fins (habitations, transports, industrie, loisirs, etc.). Cette surface croît et on peut considérer que pendant les années 70 une moyenne de 13.000 ha de terres de culture seront affectés chaque année à des fins non agricoles. Ces terres sont indiquées sur des plans conformément à des réglementations légales concernant l'aménagement du territoire. D'une façon globale et pour ainsi dire en préparation à cette opération, cette désignation s'effectue sur des schémas structurels préparés par les pouvoirs publics, puis sur des plans régionaux établis par les provinces, plans qui, sans doute, ont un caractère moins global mais ne précisent pas encore l'affectation. Cette affectation n'est définitive que dans les plans d'affectation établis par les communes. Les prix des terres affectées à des fins non agricoles sont bien plus élevés que ceux des terres agricoles. Ces prix peuvent varier du simple au quadruple, avec entre ces deux extrêmes une vaste gamme de prix d'achat et d'expropriation à propos desquels nous ne pouvons malheureusement pas nous procurer de bonnes données statistiques.

Cette soustraction de terres et les projets y relatifs ont un double effet : en premier lieu, ceux qui ont perçu des indemnités d'expropriation élevées sont en mesure de payer un prix élevé pour de nouvelles terres. Aussi, les agriculteurs qui désirent continuer leur activité payent-ils ce prix et il en résulte, dans certaines régions une poussée des prix des terres agricoles due à ces catégories d'acheteurs. En second lieu, on attribue une certaine valeur spéculative à des terres qui, bien que n'ayant pas été considérées dans le plan d'affectation comme terres non agricoles, pourraient cependant le devenir en raison de leur situation (par exemple, à proximité d'un grand centre de population). Le rapide accroissement de la population, l'industrialisation et le vigoureux mouvement d'urbanisation qui y est lié, ainsi que l'extension du réseau routier, la réalisation de zones de récréation font que cette valeur spéculative touche une SAU relativement importante et que le niveau des prix des terres agricoles sera plus élevé dans ces régions. C'est le cas dans les régions que les propriétaires estiment devoir être prises en considération à cet effet. Le paragraphe I.A.2. indique d'une façon globale les principales régions où ce phénomène se produit.

Un troisième facteur de poussée de prix est l'excédent de cultivateurs vivant sur la SAU actuelle. De nombreuses exploitations aux Pays-Bas sont devenues des exploitations bien mécanisées employant une seule personne. L'agrandissement de l'étendue de l'exploitation (et non la réduction du personnel) permettrait d'améliorer fortement la rentabilité. En effet, les outils et les machines sont déjà disponibles et l'investissement nécessaire pour agrandir

L'exploitation reste pratiquement limité à l'achat de terres.

Il est clair qu'une telle situation pousse les agriculteurs établis à payer les terres supplémentaires à un prix élevé. Ce groupe renchérit même sur les intéressés qui cherchent une exploitation complète et disposent parfois (voir ci-dessus) de sommes importantes provenant des indemnités d'expropriation. La surenchère s'effectue aussi au détriment de cultivateurs voisins qui désirent aussi agrandir leur exploitation. C'est cette concurrence des cultivateurs qui provoque la forte poussée des prix. Tout porte à croire que l'augmentation générale des prix des terres agricoles doit essentiellement être attribué à cette cause.

On peut s'attendre à une augmentation de la demande de terres pour agrandir les exploitations. Le prix de vente des produits agricoles augmentera peu et subira même une baisse relative pour certains d'entre eux parce que les coûts de production continueront à croître. Le bien-être continuera à augmenter dans les secteurs autres que le secteur agricole. La différence entre les revenus du secteur agricole et ceux des autres secteurs ne doit pas s'accroître et on pourrait même affirmer qu'il est nécessaire de faire disparaître cette différence ! Pour les branches de l'agriculture liées à la terre, toutes ces considérations signifient que l'étendue de terres par unité de main-d'oeuvre devra continuer à augmenter. On peut dire aussi que la taille optimale de ces types d'exploitation augmentera encore. Et à cet égard il faut considérer en outre que la taille moyenne des exploitations aux Pays-Bas se situe actuellement bien au-dessous de la taille considérée de nos jours comme optimale. Ceci signifie que la grande faim de terres éprouvée par les agriculteurs qui veulent commencer à s'agrandir, augmentera encore étant donné qu'un nombre d'exploitations sans cesse plus grand se verra obligé d'agrandir l'étendue de leurs terres. Aussi, les prix des terres resteront-ils élevés et pourront même augmenter. En ce qui concerne ce dernier point, il faut toutefois observer que plus le prix des terres augmente plus l'intérêt d'agrandir la superficie diminue, provoquant un fléchissement de la demande de terres.

2. L'offre de terres augmente-t-elle ?

L'analyse présentée au point I.C.1. traite de l'évolution de la demande sur le marché foncier. Or, quelle sera l'évolution de l'offre ?

L'évolution de l'offre de terres agricoles sur le marché foncier dépendra surtout du nombre d'exploitations agricoles supprimées. Un certain nombre de facteurs économiques, sociaux et psychologiques déterminent le rythme des départs. D'une façon générale, on admet qu'un agriculteur cessera son activité lorsque les possibilités d'existence que lui procure son exploitation sont largement inférieures aux revenus et aux loisirs qu'il pourrait se procurer s'il consacrait son travail, ses connaissances et son capital à un autre secteur

que celui de l'agriculture. Mais à côté de ces aspects particuliers certains facteurs, comme la disposition au changement, l'attachement de l'agriculteur à sa profession, l'attachement à la région où il travaille, etc. jouent aussi un rôle important. Il est très important aussi, lorsqu'il existe une alternative d'emploi, de savoir quel est cet emploi de remplacement et s'il existe en outre des possibilités de reconversion qui permettront d'exercer correctement une autre profession. Le prix que le propriétaire/utilisateur peut tirer de ses terres et/ou de ses bâtiments en cas de cessation de son activité intervient naturellement aussi. C'est un point important surtout pour les exploitants âgés qui n'exercent plus d'autre profession.

Les Néerlandais mènent depuis un certain nombre d'années déjà sur divers fronts, une politique qui tend à éliminer l'opposition que les agriculteurs établis manifestent contre la réduction du nombre des agriculteurs et qui vise donc à encourager les départs. A ce sujet il faut en premier lieu mentionner les activités de l'"Ontwikkelings- en Saneringsfonds voor de Landbouw" (Fonds de développement et d'assainissement de l'agriculture). Diverses mesures d'assainissement comprenant la préretraite ou une allocation unique (indemnités de départ accordées par les pouvoirs publics) permettent aux agriculteurs de cesser leur activité à des conditions financières avantageuses. L'effet de ces mesures sera indiqué dans les données statistiques ci-après. Il faut en outre signaler l'activité de vulgarisation économique et sociale menée par les organisations agricoles. Cette vulgarisation peut permettre à l'agriculteur qui le demande de faire un choix avec l'assistance des fonctionnaires de sa propre organisation agricole : continuer ou cesser son activité d'agriculteur, ce choix est fait dans la plus grande objectivité possible, en particulier parce que les conseillers se basent sur des comptabilités concernant l'économie d'entreprise ou la fiscalité. Sans exagérer, on peut dire qu'aux Pays-Bas les milieux agricoles organisés coopèrent maintenant positivement à une politique visant à réduire le nombre total des exploitants agricoles.

Les pouvoirs publics et les milieux professionnels s'occupent en outre activement de la reconversion des agriculteurs. Il existe des centres spéciaux de reconversion; le revenu est garanti pendant cette période; l'orientation professionnelle quant au choix de la profession figure au programme des activités de vulgarisation agricole et sociale des organisations agricoles, etc.

En ce qui concerne les emplois de remplacement on peut dire que la politique nationale d'aménagement du territoire met tout particulièrement l'accent sur une meilleure répartition de la population et des emplois dans le pays. Dans une très grande partie des Pays-Bas et notamment dans les régions urbanisées ou en voie d'urbanisation, il existe suffisamment d'emplois pour les agriculteurs cessant leur activité. Si les anciens agriculteurs continuent à vivre à leur ancien domicile, il faudra qu'ils fassent de longues navettes. Un programme spécial de promotion de l'emploi, sous forme de (diverses) subventions accordées pour l'implantation et l'extension d'entreprises industrielles, est en cours depuis déjà de nombreuses années dans les régions dites "à problèmes" (notamment dans la région du Nord et dans certaines parties du Brabant Septentrional et du Limbourg). Pourtant les agriculteurs de ces régions, qui ont cessé leur activité, éprouvent encore des difficultés à trouver un nouveau milieu de travail qui leur convienne. C'est en partie pour cette raison qu'il est souhaitable que la politique régionale des pouvoirs publics néerlandais soit encore renforcée.

3. Facteurs particuliers caractérisant le marché foncier

Bien que l'essentiel de ce qui regarde le marché foncier ait déjà été dit dans les chapitres précédents, et en particulier dans le dernier paragraphe, nous pouvons encore ajouter ce qui suit.

a. Influence de la nature du terrain :

En cas d'achat (et de location) de terres agricoles, la qualité du terrain joue un rôle (important). C'est ce qui est démontré au tableau 64 pour les différentes régions : argile maritime, argile fluviale et régions d'herbages, terres sableuses, villages de tourbière (veenkoloniën) et régions horticoles. La situation géographique de ces régions figure sur la carte de la page 14 de l'annexe.

Tableau 20 - Prix de vente pratiqués dans les différentes régions, en fonction de la nature du terrain

	fl/ha									
	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
<u>Pays-Bas</u>										
<u>Fermes</u>										
argile maritime	4.330	4.620	4.610	4.800	.	7.720	8.540	8.670	8.930	8.770
argile fluviale	5.140	5.200	5.520	5.840	.	9.510	10.720	11.860	10.610	11.000
régions d'herbages	3.680	3.920	4.110	4.640	.	6.990	7.100	7.320	7.380	7.770
terres sableuses	3.850	4.020	4.420	4.840	.	6.970	7.760	8.620	8.780	9.190
villages tourbières (veenkoloniën)	3.530	3.720	4.220	4.010	.	5.830	6.200	7.140	7.270	7.910
régions horticoles	4.830	5.560	5.260	6.890	?	7.700	7.500	11.420	11.340	12.540
<u>Terres exploitées, en lots</u>										
argile maritime	4.320	3.600	3.480	3.750	.	7.840	8.120	8.450	8.780	8.790
argile fluviale	3.370	3.480	3.610	3.950	.	7.520	9.120	9.780	9.290	9.150
régions d'herbages	2.630	3.030	2.850	3.660	.	6.680	7.520	6.670	7.310	7.340
terres sableuses	2.340	2.410	2.500	2.680	.	5.690	6.840	7.570	7.380	7.240
villages de tourbières	2.790	2.570	2.790	2.910	.	5.060	5.770	6.730	6.510	7.260
régions horticoles	3.580	2.910	3.950	4.100	.	5.020	6.630	7.240	7.460	7.740
<u>Herbages en lots</u>										
argile maritime	3.210	3.220	3.370	3.640	.	6.650	7.280	7.560	7.230	7.490
argile fluviale	2.820	2.740	2.940	3.160	.	6.670	7.660	6.960	7.530	6.830
régions d'herbages	2.730	2.820	2.890	2.930	.	5.720	6.530	6.790	6.580	6.750
terres sableuses	2.440	2.440	2.680	2.810	.	5.670	6.270	6.670	6.650	6.790
villages de tourbières	2.150	2.370	2.090	2.280	.	5.010	5.600	5.760	5.680	6.620
régions horticoles	3.280	3.550	3.680	3.540	.	5.520	6.630	7.210	7.450	7.560

Il faut en outre considérer que ces données ne font pas seulement apparaître les différences de qualité des terres, mais par exemple aussi les différences de situation concernant les techniques de culture comme le lotissement, le régime des eaux, l'infrastructure, etc.. Il est très difficile de dissocier tous ces éléments. Au surplus, il faut encore admettre que les différences des prix de vente entre les différentes régions agricoles proviennent partiellement des différences de taille moyenne des exploitations et de la fraction représentée par les terres affermées. Les tableaux 21 et 22 fournissent des données concernant ces facteurs.

Tableau 21 - Taille moyenne des exploitations dans les différentes régions, en fonction de la nature du terrain. x ha

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
argile maritime	11,3	11,6	11,7	11,8	11,9	12,6	13,0	13,6	14,0	14,4
argile fluviale	5,6	5,8	5,8	5,8	5,9	6,4	6,6	6,9	7,1	7,3
régions herbagères	9,2	9,3	9,2	9,1	9,3	9,5	9,7	9,9	10,1	10,3
terres sableuses	6,6	6,8	6,8	6,8	7,0	7,4	7,6	7,6	8,0	8,2
villages de tourbières	11,7	12,1	12,2	12,4	13,0	14,0	14,7	15,3	16,0	16,5
régions horticoles	3,0	3,0	3,0	3,0	2,9	2,9	2,9	3,0	3,1	3,2

Tableau 22 - Surface totale et affermée des régions, suivant la nature du terrain

	1959			1966		
	surface totale x 100 ha	surface affermée x 100 ha	en %	surface totale x 100 ha	surface affermée x 100 ha	en %
régions d'argile maritime	4.815	2.994	62,0	4.610	2.784	60,5
régions d'argile fluviale	2.079	1.162	56,0	1.948	1.043	53,8
régions herbagères	4.416	2.577	58,5	4.177	2.291	55,0
terres sableuses	9.871	4.122	42,8	9.577	3.722	38,8
villages de tourbières	915	509	55,5	922	463	50,2
régions horticoles	543	287	53,0	513	253	49,5

En termes très prudents, nous pouvons dire que l'influence de ces facteurs serait telle qu'à un pourcentage élevé de terres affermées correspond un prix relativement bas des terres agricoles et qu'une dimension moyenne, faible des exploitations produit l'effet inverse.

Nous pouvons en outre nous contenter de conclure que les prix des bonnes terres agricoles sont généralement plus élevés que ceux des terres qui, par la qualité du sol et l'équipement technique, ont une valeur inférieure. Les exceptions (par exemple les prix de vente de fermes dans la région d'argile fluviale) confirment d'ailleurs l'opinion selon laquelle le facteur de la "concurrence entre les agriculteurs sur le marché foncier" joue un rôle bien plus important que la qualité de l'objet de cette concurrence.

b. Intervention de la "Stichting Beheer Landbouwgronden" sur le marché foncier

La "Stichting Beheer Landbouwgronden (S.B.L.)" (Fondation pour la maîtrise des terres agricoles) est un organisme qui achète des terres agricoles au moyen de fonds publics et les gère temporairement. La gestion temporaire de terres agricoles (et de ce qui s'y trouve) s'effectue afin que celles-ci trouvent l'affectation la plus opportune pour l'intérêt général.

Les activités de la S.B.L. et le travail de remembrement sont étroitement liés aux Pays-Bas. La S.B.L. agit aussi en dehors du cadre du remembrement, mais jusqu'à présent seulement dans des cas particuliers comme, par exemple, lors de l'acquisition de terrains pour aérodromes et depuis peu aussi lors de l'achat de terres dans des zones-tampons, des sites protégés et des réserves naturelles. Bien que l'élargissement des fonctions de la S.B.L. marque une évolution très intéressante (dans le sens d'une gestion nationale des terres ?), la présente étude s'attache à la contribution de la S.B.L. à la politique de la structure agricole et à l'influence de ses activités dans le cadre de cette politique appliquée au marché foncier.

Malgré cette restriction, la S.B.L. agit dans un très vaste domaine : dans les régions de remembrement en cours d'exécution (environ 525.000 ha au 1er janvier 1969) et, notamment en corrélation avec les activités de l'"Ontwikkelings- en Saneringsfonds voor de Landbouw", aussi dans les régions où un remembrement est en préparation (près de 450.000 ha au 1er janvier 1969).

Pourquoi la S.B.L. achète-t-elle des terres dans des régions de remembrement ? En premier lieu, pour procéder à l'opération dite "d'attribution technique et économique surabondante". En donnant à un agriculteur une surface de terre supérieure à celle à laquelle il a droit on peut éviter des travaux onéreux (on peut aussi appeler cela "speelruimte voor de landmeter" = marge de manoeuvre du géomètre). En second lieu, pour attribuer un surcroît de terres à des exploitations dont les bâtiments ont été transférés, l'opération consistant à essayer de créer des exploitations d'une taille économiquement rationnelle. En troisième lieu, pour attribuer un surcroît de terres à des exploitations non transférées (agrandissement véritable des exploitations). Des terres sont achetées enfin pour des usages non agricoles dans le plan de remembrement. La S.B.L. fixe les besoins de terres des trois premières catégories (agricoles à 5 % en moyenne, et pour la dernière catégorie à 2 % en moyenne de la surface du territoire de remembrement, avec une répartition convenable entre ces catégories. Malheureusement, il n'a pratiquement rien été prévu pour l'agrandissement de la surface de bonnes exploitations non transférées. Si cela avait été le cas, le pourcentage moyen attribué aux catégories agricoles auraient dû être bien plus élevée. Le but que la S.B.L. s'est assigné maintenant signifie en fait que ces efforts déployés dans le cadre du remembrement ne contribueront pas ou peu (à quelques exceptions près, par exemple dans la province de Frise) à améliorer la structure dimensionnelle des exploitations.

La S.B.L. caractérise elle-même son action sur le marché foncier de la manière suivante : "d'une façon générale pas d'acquisition active" et, en ce qui concerne la politique des prix", suivre prudemment l'évolution du marché". La S.B.L. achète pourtant des terres, notamment parce qu'en cas de suppression des ex-

exploitations en vertu de la loi sur le remembrement de 1954, il est possible de racheter les droits d'attribution. Cette opération permet d'attribuer à l'agriculteur qui supprime son exploitation un montant d'une valeur maximale de 10 fois la valeur nette du fermage. Le propriétaire touche donc cette somme en plus du prix auquel la S.B.L. lui a acheté ses terres et (éventuellement) ses bâtiments. Mais le locataire touche aussi la même somme si les terres dont il a l'usage peuvent être affectées aux fins de remembrement. La S.B.L. acquiert aussi des terres dans le cadre des remembrements en transférant des agriculteurs vers les polders du lac d'Ijssel. Cette manière avantageuse d'accéder au marché foncier lui permet de réaliser environ 60 % de ses achats dans des remembrements en cours.

Le reste est constitué d'achats sur le marché libre; environ 30 % de tous les achats s'effectuent de cette manière dans les remembrements en préparation. La situation peut changer, étant donné qu'il est possible maintenant de racheter aussi les droits d'attribution dans la période "officielle" de préparation d'un remembrement. En conclusion, on peut dire :

1. que par son action prudente sur le marché foncier, la S.B.L. ne fixe (pratiquement) nulle part le niveau du prix des terres agricoles dans des régions où le remembrement est en cours et en préparation et qu'elle essaie même de l'éviter "à tout prix";
2. que néanmoins, la S.B.L. a réussi, en partie grâce à la vente conjointe (transfert vers les Polders du lac Ijssel, achat de droits d'attribution, etc.) à acheter ces dernières années une moyenne de 6 à 7.000 ha par an;
3. que l'action exercée par la S.B.L. dans le cadre du remembrement ne contribue guère à améliorer la structure dimensionnelle des exploitations et qu'à proprement parler ce n'est pas son objectif. Si au contraire, la S.B.L. effectuait d'importants achats, il en résulterait des prix les plus élevés et une possibilité notablement accrue de voir la S.B.L. contribuer à déterminer le niveau des prix.

c. Aspects des réglementations légales en vigueur

L'art. 6, 2ème paragraphe de la Wet Vervreemding Landbouwgronden (Loi sur l'aliénation des terres agricoles) prévoyait que la contrepartie maximale autorisée en cas d'aliénation de terres agricoles pouvait être assujettie à certaines règles, la fixation du prix d'achat s'effectuant sur la base de la valeur nette du fermage.

Ce critère sert de fil conducteur pour contrôler les contrats de fermage, conformément à la "Pachtwet" (Loi sur le fermage) de 1958 (premier Pachtbesluit = décret sur le fermage).

L'article 3 de la loi sur le fermage stipule que des règles peuvent être établies quant au plafond autorisé des prix du fermage. Ce sont des règles qui visent à encourager les prix du fermage qui se situent à un niveau raisonnable comparativement aux résultats d'exploitation, c'est-à-dire des prix qui tiennent compte des intérêts normaux du bailleur. Ce n'est donc pas le revenu du locataire considéré subjectivement mais celui du locataire considéré objectivement qui est déterminant pour établir le critère et tenir compte des intérêts du bailleur.

Lors de l'abrogation de la "Wet Vervreemding Landbouwgronden" (loi sur l'aliénation des terres agricoles) le 1er janvier 1963, l'article concernant le droit de préemption du locataire a été inclus dans la "Pachtwet" (loi sur le fermage) (article 56 a) et suivant)). En cas de vente de terres, le bailleur est tenu de donner au locataire la possibilité de les acheter. Une grande partie des locataires fait usage de cette possibilité. Au cours des dernières années, environ 70 % des terres affermées, mises en vente ont été achetées par les locataires exploitants (voir tableau 11).

Les pouvoirs publics et les milieux agricoles étudient maintenant de façon approfondie certaines modifications de la loi sur le fermage. Le Ministre de l'agriculture et de la pêche a consulté les organisations professionnelles agricoles et les associations de propriétaires fonciers et de locataires sur un avant-projet de loi concernant la limitation du droit du locataire de poursuivre son activité lorsqu'il atteint 65 ans. On parle aussi de modifier les normes du fermage. Il s'avérera qu'une éventuelle modification de la loi sur le fermage peut influencer dans une large mesure la possibilité de mettre en oeuvre certaines mesures en la matière, prévues dans le "Mémorandum sur la réforme de l'agriculture dans la Communauté européenne". Aussi, est-il préférable d'approfondir l'analyse de ce sujet dans la partie II de la présente étude.

d. Rendement brut des terres agricoles :

Le fermage moyen exprimé en pourcentage du prix de vente moyen donne une idée du rendement brut des terres agricoles. Le tableau 23 indique pour les différentes régions agricoles (en fonction de la nature du terrain) les chiffres de rendement brut pour une période de plusieurs années.

Tableau 23 - Rendement brut des terres agricoles (1)

%

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
<u>Fermes</u>										
Argile maritime	4,4	4,1	4,6	4,3	.	2,9	2,9	3,0	3,0	3,2
Argile fluviale	3,2	3,1	3,1	3,0	.	2,0	1,9	1,8	2,1	2,1
Régions d'herbages	4,3	4,2	4,4	3,9	.	2,7	2,9	3,0	3,0	3,1
Régions sableuses	3,3	3,3	3,1	3,0	.	2,3	2,1	2,1	2,2	2,2
Villages de tourbières	4,2	4,0	3,7	4,2	.	3,1	3,0	2,8	2,9	3,1
Régions horticoles	3,6	3,1	3,9	2,9	.	3,0	3,2	2,4	2,4	2,2
<u>Terres cultivées, en lots</u>										
Argile maritime	4,8	4,6	4,9	4,7	.	2,4	2,5	2,4	2,4	2,7
Argile fluviale	3,5	3,5	3,2	3,4	.	1,8	1,5	1,5	1,7	1,8
Régions d'herbages	5,0	4,2	4,9	3,9	.	2,4	2,1	2,5	2,3	2,5
Régions sableuses	3,4	3,4	3,4	3,2	.	1,6	1,4	1,3	1,5	1,6
Villages de tourbières	3,5	4,0	3,9	4,0	.	2,4	2,3	2,0	2,2	2,1
Régions horticoles	4,7	5,6	4,1	4,6	.	3,3	2,5	2,9	2,5	2,7
<u>Herbages en lots</u>										
Argile maritime	4,5	4,6	4,5	4,3	.	2,4	2,4	2,4	2,6	2,7
Argile fluviale	4,3	4,5	4,5	4,3	.	2,0	1,9	2,2	2,1	2,4
Régions d'herbages	4,4	4,3	4,4	4,4	.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4
Régions sableuses	3,9	4,0	3,8	3,8	.	1,9	1,9	1,8	1,9	2,0
Villages de tourbières	4,0	3,7	4,7	4,7	.	2,3	2,1	2,2	2,4	2,1
Régions horticoles	4,2	3,8	3,8	4,2	.	2,9	2,5	2,4	2,3	2,4
PAYS-BAS	3,7	3,6	3,5	3,4	.	2,2	2,3	2,2	2,4	2,5

(1) Fermages moyens exprimés en pourcentage du prix de vente moyen.

Le tableau 23 fait apparaître qu'après 1963 les bailleurs ont dû se contenter d'un rendement faible, peu variable. Ce rendement reste faible, même pour la catégorie d'investisseurs dont le but essentiel est de conserver leur fortune réelle (sans tenir compte de l'influence de l'inflation). Le tableau 24 fait apparaître dans une certaine mesure (il est en effet difficile d'estimer le nombre de personnes n'exerçant pas la profession agricole) l'importance de cette catégorie. Le rendement net réalisé a tendance à diminuer du fait que les charges liées aux "waterschappen" (surtout), l'impôt foncier, et toutes sortes d'impôts sur les bénéfices augmentent. C'est pour cette raison aussi qu'on parle d'adapter les normes du fermage pour que le bailleur obtienne un meilleur rendement, que le fermage conserve son attrait et que les locataires soient moins contraints de faire usage de leur droit de préemption. Cette augmentation des fermages pourrait, "d'après les rumeurs", être de 30 à 100 %.

Tableau 24 - Situation sociale des bailleurs

%

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
<u>Surface affermée :</u>										
<u>Personnes domiciliées aux Pays-Bas :</u>										
<u>Particuliers :</u>										
Agriculteurs	6,8	7,1	8,4	8,5	7,7	7,4	6,6	5,5	4,5	4,3
Personnes n'exerçant pas la profession agricole	24,5	20,5	25,1	27,1	21,9	23,2	24,8	21,6	21,1	21,0
<u>Autres que particuliers;</u>										
Pouvoirs publics	12,9	16,4	18,3	15,5	23,8	19,1	14,0	18,9	20,8	17,2
Banques et organismes analogues	2,1	2,3	2,2	3,5	2,3	2,7	2,9	2,6	3,0	3,4
Institution confessionnelles	5,0	4,7	4,9	5,3	4,2	4,9	5,7	5,9	5,1	5,4
Autres	10,9	9,6	9,4	10,7	8,8	8,1	10,0	9,1	10,6	11,6
<u>Personnes domiciliées à l'étranger</u>	4,1	4,9	4,2	3,0	3,7	3,9	4,5	4,9	4,0	4,2
<u>Non connues</u>	33,7	34,5	27,5	26,4	27,6	30,7	31,5	31,5	30,9	32,6
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

e. Situation financière de l'agriculture; Borgstellingsfonds (Fonds de garantie) et Grondbank (Banque foncière) :

Pour apprécier la situation financière de l'agriculture néerlandaise il faut tenir compte :

- a) du capital du bailleur, c'est-à-dire du crédit en nature accordé par les bailleurs, à savoir les terres et les bâtiments,
- b) du capital étranger, des dettes à court et à long termes,
- c) du capital propre.

Le tableau 25 donne un aperçu du bilan de l'agriculture néerlandaise, portant sur deux années différentes et malheureusement pas sur une année récente.

Tableau 25 - Bilan de l'agriculture néerlandaise (en milliards de florins)
(horticulture exclue)

ACTIFS	début 1957	début 1963	PASSIFS	début 1957	début 1963
<u>Biens d'équipement</u>			<u>Capital des bailleurs</u>	4.540	7.250
Terres et bâtiments			<u>Dettes à long terme</u>		
en location	4.540	7.250	Membres familiaux	760	1.059
en propriété	4.720	7.550	Autres particuliers	270	314
cheptel mort	800	1.200	Banques, etc.	540	988
cheptel vif	2.900	3.160	Total	1.570	2.361
Biens d'équipements durables	12.960	19.160	<u>Dettes à court terme</u>		
Stocks de moyens de production et emblavures	400	550	Banques	100	149
Total	13.360	19.710	Fournisseurs autres	300	426
<u>Créances à long terme</u>	690	714	Total	680	788
<u>Liquidités</u>	2.300	2.552	<u>Fortunes personnelle</u>	9.560	1.2577
Total	16.350	22.976	Total	16.350	22.976

En tenant compte seulement des facteurs terres et fermages on peut conclure que la fortune du bailleur a (relativement) diminué, vu que le pourcentage de terres louées a diminué. Cette tendance s'est affirmée, comme nous l'avons vu, après 1963. On peut admettre que l'augmentation de l'étendue des terres dont les utilisateurs sont les propriétaires a entraîné une augmentation du capital étranger. Le capital propre n'aura pas beaucoup varié, certainement pas davantage dans la période après 1963.

Le besoin de capitaux qui, de toute manière, a déjà fortement augmenté (partiellement en raison de l'inflation), du fait que les exploitations doivent s'adapter continuellement à l'évolution technique et économique et satisfaire à l'exigence d'une rentabilité normale, subit donc en outre l'influence néfaste de l'évolution actuelle en matière de fermage. Surtout les exploitations nécessitant de grandes surfaces, qui devront accroître leur rentabilité en augmentant leur surface cultivée, éprouveront de ce fait, des difficultés financières.

L'usage des bonifications d'intérêt n'est pas pratiqué aux Pays-Bas. On songe cependant à l'introduire surtout dans le cadre de la "Grondbank" encouragé par "Landbouwschap". Le Ministère de l'agriculture et de la pêche fournit cependant une aide par le canal du "Borgstellingsfonds voor de Landbouw" aux agriculteurs et horticulteurs désireux d'investir dans des entreprises viables. Les agriculteurs peuvent être cautionnés par ce fonds lorsqu'ils font une demande de crédit. Quelque 1.000 demandes portant sur un montant d'environ 30 millions de florins sont introduites chaque année.

Annexe

Tableau I (Frise, Groningue, Drenthe)

x 100 ha

	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
A	7.070	7.067	7.059	7.050	7.039	7.028	7.017	7.005	6.994	6.985
B	369	368	369	368	368	368	368	368	368	368
C	501	497	493	491	491	489	486	486	486	484
D	537	536	536	536	536	536	536	536	537	537
E	384	392	405	417	428	442	454	468	479	490
	8.861	8.861	8.863 ¹⁾	8.863	8.864 ²⁾	8.864	8.864	8.864	8.864	8.864

A	79,7	79,7	79,6	79,5	79,4	79,3	79,2	79,0	78,9	78,8
B	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
C	5,7	5,6	5,5	5,5	5,5	5,5	5,4	5,4	5,4	5,4
D	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
E	4,4	4,5	4,7	4,8	4,9	5,0	5,2	5,4	5,5	5,5
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Par suite de la modification de frontière du 1.6.1963 : Frise/Overijssel

2) Par suite de la modification de frontière du 1.7.1961 : Drenthe/Overijssel

Tableau II (Overijssel, sans le polder du Nord-Est, Gueldre)

x 100 ha

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
A	6.112	6.105	6.106	6.093	6.079	6.065	6.052	6.030	6.012	5.993	5.988
B	1.235	1.237	1.236	1.234	1.233	1.232	1.232	1.232	1.231	1.230	1.229
C	486	484	482	481	480	479	478	476	474	473	472
D	198	198	198	198	198	199	199	201	201	202	202
E	510	518	530	543	560	575	590	610	631	651	658
	8.551	8.552 ¹⁾	8.552	8.550 ²⁾	8.550	8.549 ³⁾	8.549	8.549	8.549	8.549	8.549

A	71,5	71,4	71,2	71,1	71,0	70,8	70,6	70,5	70,3	70,1	69,9
B	14,5	14,5	14,5	14,5	14,5	14,4	14,4	14,4	14,4	14,4	14,4
C	5,7	5,7	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,5	5,5	5,5	5,5
D	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
E	6,0	6,1	6,4	6,5	6,6	6,9	7,1	7,3	7,5	7,7	7,9
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Par suite de la modification de frontière du 1.1.1960 : Gueldre/Utrecht

2) " " " " " 1.7.1961 : Overijssel/Drenthe

3) " " " " " 1.6.1963 : Overijssel/Frise

Tableau III (Polder du Nord-Est, Flevoland oriental et Flevoland méridional)

x 100 ha

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
A	567	570	618	646	653	658	722	752	800	822	845
B	29	26	30	34	37	43	48	50	52	57	62
C	308	372	319	286	269	257	188	158	105	56	438
D	152	153	154	155	155	154	154	152	152	602	189
E	27	41	41	41	48	50	50	50	53	55	58
	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.162	1.582 ¹⁾	1.592 ²⁾

%

A	48,8	49,1	53,2	55,6	56,2	56,6	62,1	64,7	68,8	51,6	53,1
B	2,5	2,4	2,7	3,0	3,4	3,7	4,1	4,3	4,5	3,6	3,9
C	33,2	32,0	27,5	24,6	23,2	22,1	16,2	12,4	9,0	4,8	27,5
D	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	26,6	11,9
E	2,3	3,3	3,4	3,6	4,0	4,4	4,4	4,4	4,5	3,4	3,6
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Assèchement du Flevoland méridional ; surface ajoutée à la surface des plans d'eau

2) Surface des terres du Flevoland méridional ajoutées à la surface en friche

Tableau IV - (Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale, Utrecht)

x 100 ha

	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969
A	5.348	5.323	5.293	5.270	5.246	5.215	5.187	5.134	5.106	5.082	5.052
B	347	346	345	345	345	345	343	342	341	340	340
C	285	285	284	284	284	284	283	283	283	282	281
D	717	715	715	715	715	715	715	715	715	715	716
E	876	903	935	958	982	1.013	1.044	1.098	1.127	1.153	1.183
	7.573	7.572 ¹⁾	7.572	7.572	7.572	7.572	7.572	7.572	7.572	7.572	7.572

%

A	70,6	70,3	70,0	69,6	69,3	68,9	68,4	68,0	67,6	67,2	66,7
B	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
C	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
D	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5
E	11,5	11,7	12,1	12,5	12,8	13,3	13,9	14,3	14,7	15,1	15,6
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

1) Par suite de la modification de frontière du 1.1.1960 : Utrecht/Overijssel

Tableau XII - Groningue, Frise, Drenthe

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
					x 100 ha					
Fermes	99	89	92	83	.	161	118	120	111	102
Terres cultivées, en lots	7	8	6	5	.	13	14	20	15	13
Herbages, en lots	21	17	15	15	.	45	50	52	51	45
					%					
Fermes	55	57	60	61	.	48	45	49	47	51
Terres cultivées, en lots	22	25	21	23	.	26	32	36	30	26
Herbages en lots	41	43	39	42	.	47	52	50	44	41

Tableau XIII - Overijssel, Gueldre

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
					x 100 ha					
Fermes	26	20	20	12	-	46	22	25	28	23
Terres cultivées, en lots	4	4	5	2	-	4	4	5	6	5
Herbages en lots	15	10	12	10	-	26	22	27	17	20
					%					
Fermes	14	13	13	9	.	13	9	10	12	12
Terres cultivées, en lots	13	13	17	9	.	8	9	8	11	10
Herbages, en lots	30	25	31	28	.	27	23	26	24	27

Tableau XIV - Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale, Utrecht

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
					x 100 ha					
Fermes	24	17	15	13	-	47	45	28	40	30
Terres cultivées, en lots	2	1	1	1	-	5	4	6	8	6
Herbages en lots	5	4	4	4	-	12	11	13	21	18
					%					
Fermes	13	11	10	10	.	14	17	11	17	15
Terres cultivées, en lots	6	3	3	4	.	10,	9	11	15 -	12
Herbages, en lots	10	10	10	12	.	12	12	12	18	17

Tableau XV - Zélande

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
					x 100 ha					
Fermes	5	7	7	5	.	19	12	18	10	13
Terres cultivées, en lots	4	55	4	3	-	13	9	10	7	8
Herbages en lots	1	1	1	.	.	2	1	1	1	1
					%					
Fermes	3	5	5	4	.	6	5	7	4	7
Terres cultivées, en lots	13	16	14	14	.	26	20	18	13	16
Herbages en lots	2	2	3	0	.	2	1	1	1	1

Tableau XVI - Brabant Septentrional, Limbourg

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
					x 100 ha					
Fermes	27	22	18	21	-	64	62	56	48	30
Terres cultivées, en lots	14	15	13	11	-	15	13	15	16	18
Herbages en lots	9	8	7	6	-	11	11	12	15	16
					%					
Fermes	15	14	12	16	.	19	24	23	20	15
Terres cultivées, en lots	46	44	45	50	.	30	30	27	31	36
Herbages en lots	17	20	17	18	.	12	12	11	13	14

Tableau XVII - Groningue, Frise, Drenthe

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	3.740	4.080	4.150	4.520	.	6.550	6.890	7.380	7.200	7.500
Terres cultivées, en lots	2.890	3.150	3.000	3.480	.	5.410	6.130	6.630	6.670	7.170
Herbages en lots	2.600	2.710	2.870	2.910	.	5.030	5.570	5.750	5.560	5.830

Tableau XVIII - Overijssel, Gueldre

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	4.320	4.590	4.930	5.370	.	8.300	9.760	11.430	10.630	11.400
Terres cultivées, en lots	2.600	3.080	2.940	3.290	.	7.250	8.280	8.540	7.980	8.170
Herbages en lots	2.710	2.650	2.800	2.960	.	6.820	7.610	7.870	7.930	7.720

Tableau XIX - Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale, Utrecht

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	4.090	4.070	4.240	5.140	.	8.060	8.120	8.570	8.900	9.030
Terres cultivées, en lots	3.400	3.210	3.615	3.720	.	7.750	8.200	8.750	8.490	8.300
Herbages en lots	2.870	2.760	2.910	3.380	.	6.250	7.420	7.690	7.620	7.400

Tableau XX - Zélande

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	4.620	4.760	5.320	5.180	.	8.460	9.610	9.040	11.240	11.090
Terres cultivées, en lots	3.350	3.690	3.590	3.690	.	8.400	8.590	8.930	9.080	9.280
Herbages en lots	2.550	3.090	2.930	2.760	.	7.630	7.000	7.110	8.100	8.720

Tableau XXI - Brabant Septentrional, Limbourg

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	4.200	4.300	5.030	5.110	.	7.060	8.150	9.060	9.540	9.720
Terres cultivées, en lots	2.830	2.820	2.880	3.000	.	6.280	7.730	8.520	8.310	7.840
Herbages en lots	2.660	2.590	2.810	2.940	.	6.300	7.790	8.030	7.810	7.430

Tableau XXII - Groningue, Frise, Drenthe

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	158	157	168	176	178	183	195	212	215	232
terres cultivées, en lots	120	117	119	127	122	130	137	157	156	175
herbages en lots	114	116	122	127	123	127	136	146	149	159
terres horticoles en lots	407	523	480	352	443	478	425	323	342	421

Tableau XXIII - Overijssel, Gueldre

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	137	142	144	151	156	172	176	190	198	201
Terres cultivées en lots	108	110	105	126	119	131	127	146	147	156
Herbages en lots	109	115	122	126	126	128	135	138	147	148
Terres horticoles en lots	247	276	369	314	287	383	389	304	285	256

Tableau XXIV - Hollande Septentrionale, Hollande Méridionale, Utrecht

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	171	180	190	192	196	206	229	235	247	260
Terres cultivées en lots	169	175	183	188	193	193	205	225	229	247
Herbages en lots	127	126	132	134	139	143	155	157	162	171
Terres horticoles en lots	398	456	489	537	518	472	508	517	498	540

Tableau XXV - Zélande

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	195	201	221	201	226	235	266	275	279	310
Terres cultivées en lots	162	166	166	171	174	190	213	212	223	234
Herbages en lots	147	149	141	144	161	167	182	179	191	197
Terres horticoles en lots	237	294	402	338	367	386	429	315	411	341

Tableau XXVI - Brabant Septentrional, Limbourg

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	152	148	170	168	186	184	187	212	221	221
Terres cultivées en lots	95	96	103	99	99	105	110	124	126	133
Herbages en lots	104	106	111	116	111	118	127	135	135	144
Terres horticoles en lots	175	219	200	204	236	304	342	248	239	287

Tableau XXVII - Polders de l'IJsselmeer (polder du nord-est et du Flevoland oriental)

f1/ha

	58/59	59/60	60/61	61/62	62/63	63/64	64/65	65/66	66/67	67/68
Fermes	-	308	278	275	-	303	293	314	317	345
Terres cultivées en lots	169	179	153	203	212	210	195	-	247	254
Herbages en lots	112	109	92	93	109	103	123	97	208	151
Terres horticoles en lots	461	-	406	411	411	449	444	-	-	-

1. Groningue, Frise et Drenthe
2. Overijssel et Gueldre
3. Hollande Septentrionale,
Hollande Méridionale et Utrecht
4. Zélande
5. Brabant Septentrional, Limbourg
Polders de l'IJsselmeer



PAYS-BAS

Divisés en 5 régions.

(cf. note à la p.41
de la 2ème Note R.O.)

SCHEMA DES CHANGEMENTS D'AFFECTATION DES TERRES

1960 - 1969

x 100 ha

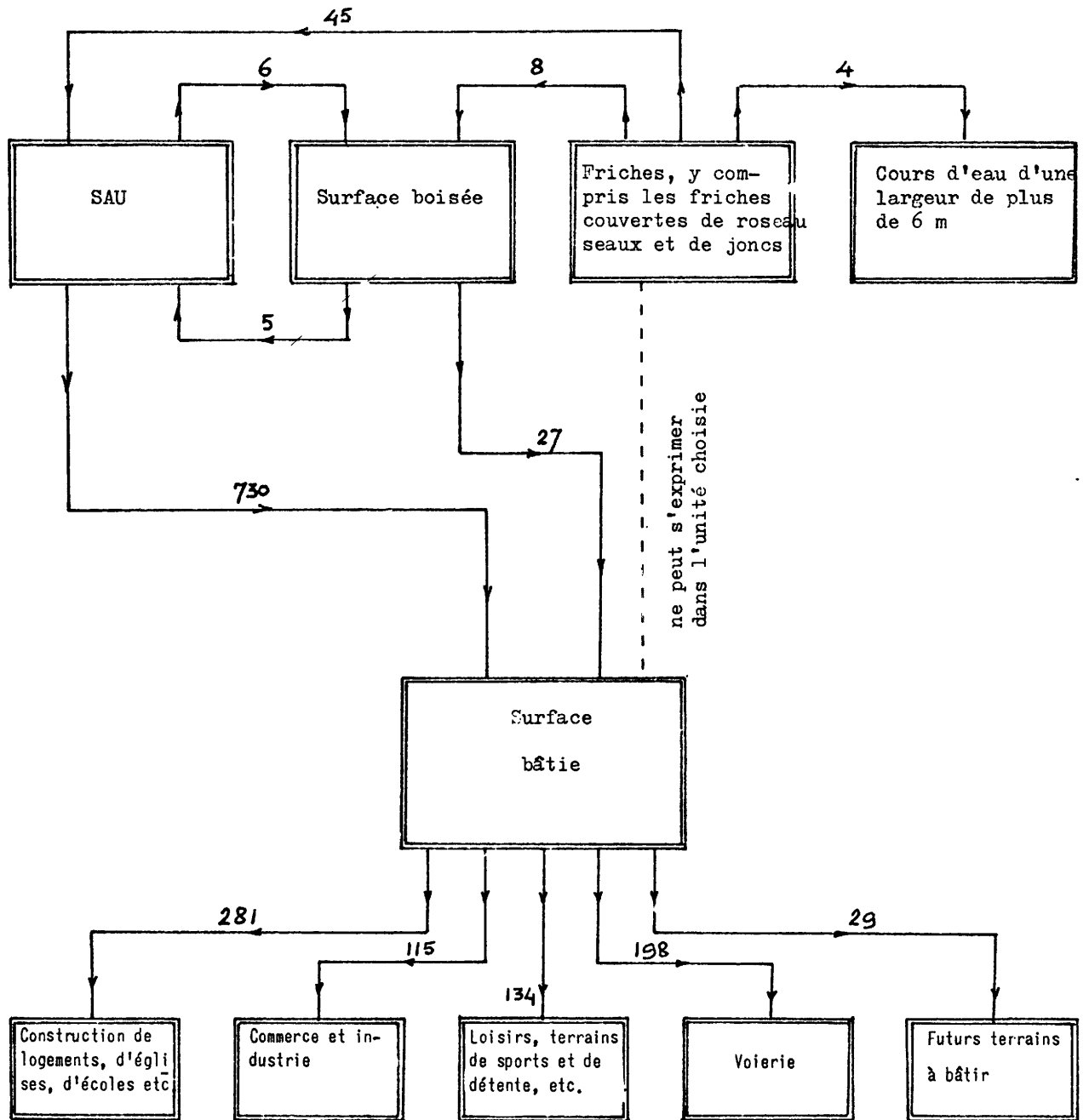
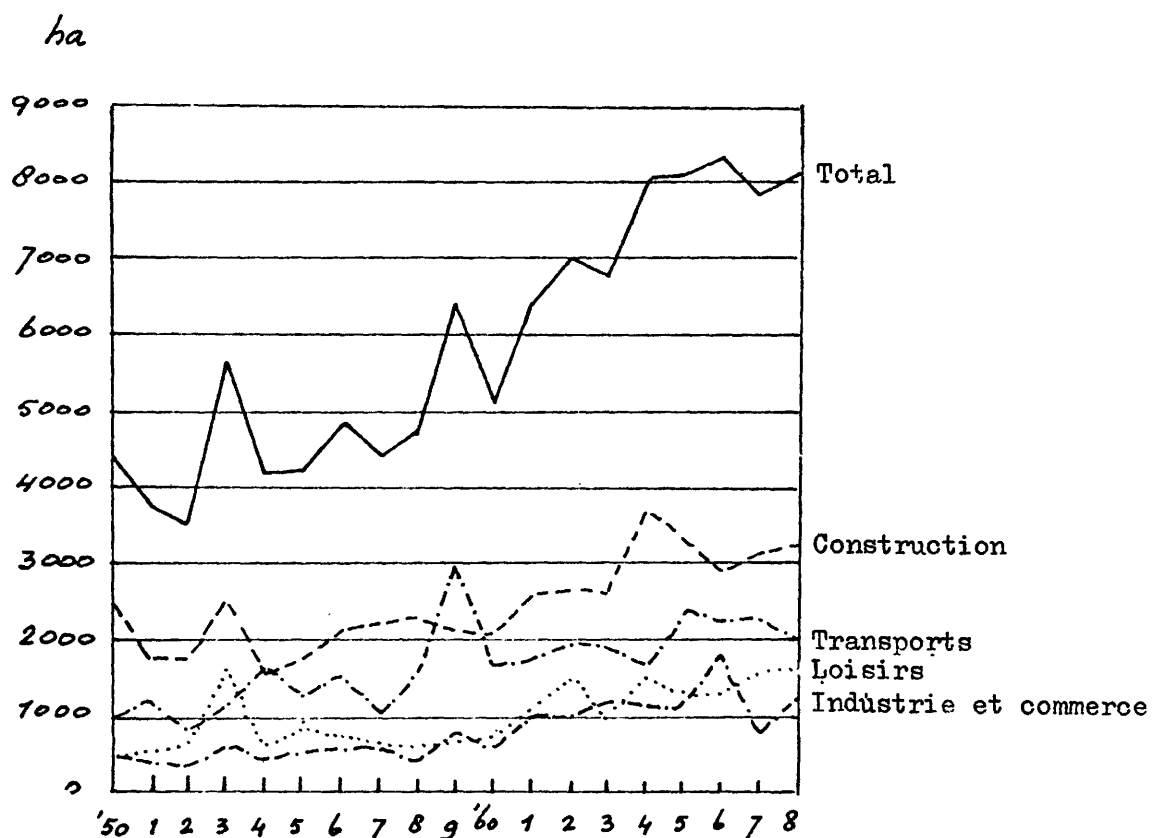


Figure 1

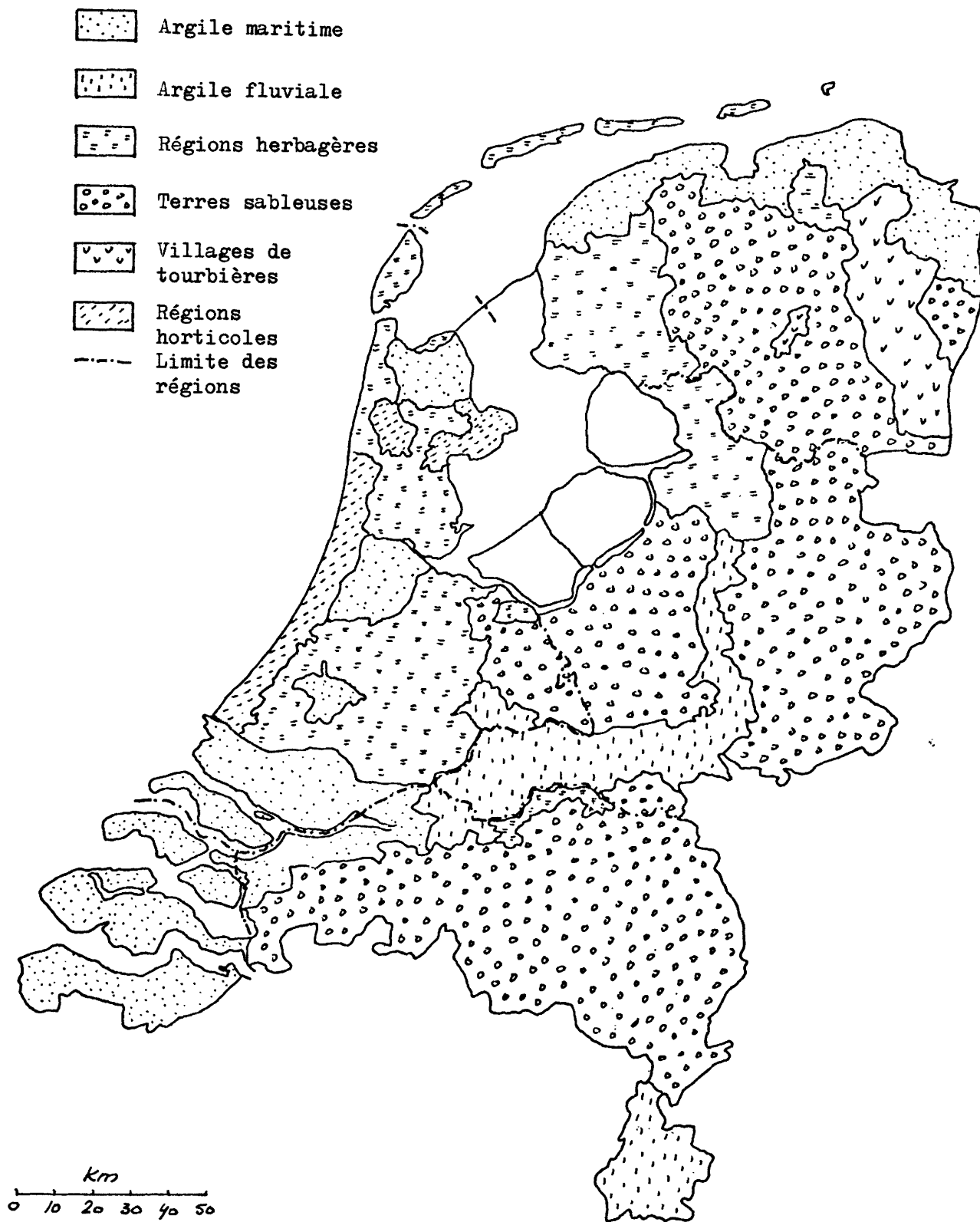
AUGMENTATION DES SURFACES UTILISEES A DES FINS
NON AGRICOLES (SURFACE BATIE)

1950 - 1968



La différence entre le total et la somme de a, b, c et d indique la surface des futurs terrains à bâtir (en moyenne 750 ha par an)

(page modifiée)



LES PAYS-BAS

divisés en régions agricoles

Informations internes sur L'AGRICULTURE

		Date	Langues
N° 1	Le boisement des terres marginales	juin 1964	F (1) D(1)
N° 2	Répercussions à court terme d'un alignement du prix des céréales dans la CEE en ce qui concerne l'évolution de la production de viande de porc, d'œufs et de viande de volaille	juillet 1964	F(1) D(1)
N° 3	Le marché de poissons frais en république fédérale d'Allemagne et aux Pays-Bas et les facteurs qui interviennent dans la formation du prix du hareng frais	mars 1965	F(1) D(1)
N° 4	Organisation de la production et de la commercialisation du poulet de chair dans les pays de la CEE	mai 1965	F(1) D(1)
N° 5	Problèmes de la stabilisation du marché du beurre à l'aide de mesures de l'Etat dans les pays de la CEE	juillet 1965	F D
N° 6	Méthode d'échantillonnage appliquée en vue de l'établissement de la statistique belge de la main-d'œuvre agricole	août 1965	F(1) D(2)
N° 7	Comparaison entre les « trends » actuels de production et de consommation et ceux prévus dans l'étude des perspectives « 1970 » 1. Produits laitiers 2. Viande bovine 3. Céréales	juin 1966	F(1) D
N° 8	Mesures et problèmes relatifs à la suppression du morcellement de la propriété rurale dans les Etats membres de la CEE	novembre 1965	F(1) D
N° 9	La limitation de l'offre des produits agricoles au moyen des mesures administratives	janvier 1966	F D
N° 10	Le marché des produits d œufs dans la CEE	avril 1966	F(1) D(1)
N° 11	Incidence du développement de l'intégration verticale et horizontale sur les structures de production agricole – Contributions monographiques	avril 1966	F(1) D
N° 12	Problèmes méthodologiques posés par l'établissement de comparaisons en matière de productivité et de revenu entre exploitations agricoles dans les pays membres de la CEE	août 1966	F(1) D
N° 13	Les conditions de productivité et la situation des revenus d'exploitations agricoles familiales dans les Etats membres de la CEE	août 1966	F D
N° 14	Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « bovins – viande bovine »	août 1966	F D
N° 15	Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « sucre »	février 1967	F D(1)
N° 16	Détermination des erreurs lors des recensements du bétail au moyen de sondages	mars 1967	F(1) D(3)

(1) Epuisé.

(2) La version allemande est parue sous le n° 4/1963 de la série « Informations statistiques » de l'Office statistique des Communautés européennes.

(3) La version allemande est parue sous le n° 2/1966 de la série « Informations statistiques » de l'Office statistique des Communautés européennes.

		Date	Langues
N° 17	Les abattoirs dans la CEE I. Analyse de la situation	juin 1967	F D
N° 18	Les abattoirs dans la CEE II. Contribution à l'analyse des principales conditions de fonctionnement	octobre 1967	F D
N° 19	Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « produits laitiers »	octobre 1967	F D(1)
N° 20	Les tendances d'évolution des structures des exploitations agricoles – Causes et motifs d'abandon et de restructuration	décembre 1967	F D
N° 21	Accès à l'exploitation agricole	décembre 1967	F D
N° 22	L'agrumiculture dans les pays du bassin méditerranéen – Production, commerce, débouchés	décembre 1967	F D
N° 23	La production de produits animaux dans des entreprises à grande capacité de la CEE – Partie I	février 1968	F D
N° 24	Situation et tendances des marchés mondiaux des principaux produits agricoles – « céréales »	mars 1968	F D
N° 25	Possibilités d'un service de nouvelles de marchés pour les produits horticoles non-comestibles dans la CEE	avril 1968	F D
N° 26	Données objectives concernant la composition des carcasses de porcs en vue de l'élaboration de coefficients de valeur	mai 1968	F D
N° 27	Régime fiscal des exploitations agricoles et imposition de l'exploitant agricole dans les pays de la CEE	juin 1968	F D
N° 28	Les établissements de stockage de céréales dans la CEE – Partie I	septembre 1968	F D
N° 29	Les établissements de stockage de céréales dans la CEE – Partie II	septembre 1968	F D
N° 30	Incidence du rapport des prix de l'huile de graines et de l'huile d'olive sur la consommation de ces huiles	septembre 1968	F D
N° 31	Points de départ pour une politique agricole internationale	octobre 1968	F D
N° 32	Volume et degré de l'emploi dans la pêche maritime	octobre 1968	F D
N° 33	Concepts et méthodes de comparaison du revenu de la population agricole avec celui d'autres groupes de professions comparables	octobre 1968	F D
N° 34	Structure et évolution de l'industrie de transformation du lait dans la CEE	novembre 1968	F D
N° 35	Possibilités d'introduire un système de gradation pour le blé et l'orge produits dans la CEE	décembre 1968	F D
N° 36	L'utilisation du sucre dans l'alimentation des animaux – Aspects physiologiques, technologiques et économiques	décembre 1968	F D

(1) Epuisé.

		Date	Langues
N° 37	La production de produits animaux dans des entreprises à grande capacité de la CEE – Partie II	février 1969	F D
N° 38	Examen des possibilités de simplification et d'accélération de certaines opérations administratives de remembrement	mars 1969	F D
N° 39	Evolution régionale de la population active agricole – I : Synthèse	mars 1969	F D
N° 40	Evolution régionale de la population active agricole – II : R.F. d'Allemagne	mars 1969	F D
N° 41	Evolution régionale de la population active agricole – III : Bénélux	avril 1969	F D
N° 42	Evolution régionale de la population active agricole – IV : France	mai 1969	F
N° 43	Evolution régionale de la population active agricole – V : Italie	mai 1969	F D
N° 44	Evolution de la productivité de l'agriculture dans la CEE	juin 1969	F D en prép.
N° 45	Situation socio-économique et perspectives de développement d'une région agricole déshéritée et à déficiences structurelles – Etude méthodologique de trois localités siciliennes de montagne	juin 1969	F I(4)
N° 46	La consommation du vin et les facteurs qui la déterminent – RF d'Allemagne	juin 1969	F D
N° 47	La formation de prix du hareng frais dans la Communauté économique européenne	août 1969	F D
N° 48	Prévisions agricoles I Méthodes, techniques et modèles	septembre 1969	F D
N° 49	L'industrie de conservation et de transformation de fruits et légumes dans la CEE	octobre 1969	F D
N° 50	Le lin textile dans la CEE	novembre 1969	F D
N° 51	Conditions de commercialisation et de formation des prix des vins de consommation courante au niveau de la première vente – Synthèse, R.F. d'Allemagne, G.D. de Luxembourg	décembre 1969	F en prép. D
N° 52	Conditions de commercialisation et de formation des prix des vins de consommation courante au niveau de la première vente – France, Italie	décembre 1969	F D en prép.
N° 53	Incidences économiques de certains types d'investissements structurels en agriculture – Remembrement, irrigation	décembre 1969	F D en prép.
N° 54	Les équipements pour la commercialisation des fruits et légumes frais dans la CEE – Synthèse, Belgique et G.D. de Luxembourg, Pays-Bas, France	janvier 1970	F
N° 55	Les équipements pour la commercialisation des fruits et légumes frais dans la CEE – RF d'Allemagne, Italie	janvier 1970	F

(4) Cette étude n'est pas disponible en langue allemande.

		Date	Langues
N° 56	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale I. Autriche	mars 1970	F D
N° 57	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale II. Danemark	avril 1970	F D
N° 58	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale III. Norvège	avril 1970	F D
N° 59	Constatation des cours des vins de table à la production I. France et R.F. d'Allemagne	mai 1970	F D en prép.
N° 60	Orientation de la production communautaire de viande bovine	juin 1970	F D en prép.
N° 61	Evolution et prévisions de la population active agricole	septembre 1970	F D en prép.
N° 62	Enseignements à tirer en agriculture d'expérience des «Revolving funds»	octobre 1970	F D
N° 63	Prévisions agricoles II. Possibilités d'utilisations de certains modèles, méthodes et techniques dans la Communauté	octobre 1970	F D
N° 64	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale IV. Suède	novembre 1970	F D
N° 65	Les besoins en cadres dans les activités agricoles et connexes à l'agriculture	décembre 1970	F D
N° 66	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale V. Royaume-Uni	décembre 1970	F D
N° 67	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale VI. Suisse	décembre 1970	F en prép. D
N° 68	Formes de coopération dans le secteur de la pêche I. Synthèse, R.F. d'Allemagne, Italie	décembre 1970	F D en prép.
N° 69	Formes de coopération dans le secteur de la pêche II. France, Belgique, Pays-Bas	décembre 1970	F D en prép.
N° 70	Comparaison entre le soutien accordé à l'agriculture aux Etats-Unis et dans la Communauté	janvier 1971	F D en prép.
N° 71	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale VII. Portugal	février 1971	F D
N° 72	Possibilités et conditions de développement des systèmes de production agricole extensifs dans la CEE	avril 1971	F D
N° 73	Agriculture et politique agricole de quelques pays de l'Europe occidentale VIII. Irlande	mai 1971	F en prép. D en prép.
N° 74	Recherche sur les additifs pouvant être utilisés comme révélateurs pour la matière grasse butyrique	mai 1971	F (1) D en prép. (1)
N° 75	Constatation des cours des vins de table II. Italie, G.D. de Luxembourg	mai 1971	F D en prép.

(1) Etude adressée uniquement sur demande.

		Date	Langues
N° 76	Enquête auprès des consommateurs sur les qualités de riz consommées dans la Communauté	juin 1971	F D en prép. I
N° 77	Surfaces agricoles pouvant être mobilisées pour une réforme de structure	août 1971	F D en prép.
N° 78	Problèmes des huileries d'olive Contribution à l'étude de leur rationalisation	octobre 1971	F I en prép.
N° 79	Gestion économique des bateaux pour la pêche à la sardine – Recherche des conditions optimales – Italie, Côte Méditerranéenne française I. Synthèse	décembre 1971	F en prép. I
N° 80	Gestion économique des bateaux pour la pêche à la sardine – Recherche des conditions optimales – Italie, Côte Méditerranéenne française II. Résultats des enquêtes dans les zones de pêche	décembre 1971	F en prép. I en prép.
N° 81	Le marché foncier et les baux ruraux – Effets des mesures de réforme des structures agricoles I. Italie, Pays-Bas	janvier 1972	F D en prép.

