

Les limites foncières

La terre et la valeur

La « surface des terres émergées » de 149 millions de km², est une notion bien connue des géographes, mais le « foncier » des économistes est une tout autre chose. L'espace du foncier est l'espace valorisable auquel s'opposent les espaces sans valeur, dont la propriété n'est revendiquée par personne, les « *terres vaines et vagues* » de l'ancien droit. Or, le fait qu'un espace soit valorisable ne dépend pas de sa nature, mais du contexte social. Ainsi, une lande bretonne, autrefois sans valeur ni propriétaire, devient aujourd'hui un espace de loisir dont la valeur est très supérieure à celle d'une bonne terre labourable.

La base théorique de la formation de la valeur foncière a été élaborée il y a deux siècles par David Ricardo. Cet économiste anglais montrait que l'appropriation des ressources naturelles générerait une rente qui confisquait une part croissante de la richesse produite par l'industrialisation naissante. Pour combattre la montée de la rente, il proposait de lever les barrières douanières qui entravaient les importations de produits agricoles des pays émergents de l'époque, où de nouvelles terres s'ouvraient à l'économie marchande (Amérique, Empire russe).

Cependant, comme l'expliquait son contemporain Thomas Robert Malthus, ce combat contre la rente était voué à l'échec si l'humanité n'était pas capable de limiter sa croissance démographique. Pourtant, aujourd'hui, la rente foncière agricole n'est pratiquement plus qu'un souvenir. Alors, qu'en deux siècles, la population a été multipliée par quatre en Europe et par sept dans l'ensemble du monde, le prix des terres n'est plus, en France, que la moitié, hors érosion monétaire, de ce qu'il était à la veille de 1914. Le personnage du propriétaire vivant de ses fermages a complètement disparu de la scène sociale. Et les terres vaudraient encore moins cher si, depuis 1992, la PAC (politique agricole commune) n'avait pas remplacé le soutien des prix, cause de surproductions, par la distribution aux exploitants d'aides directes à l'hectare (indépendantes de la production). Une sorte de rente foncière forfaitaire versée par les contribuables !

Le foncier mondialisé

L'extraordinaire progression de la productivité des terres a bien sûr contribué à la chute de la rente foncière, mais l'explication principale est ailleurs. L'effacement des frontières économiques, doublé d'un effondrement du coût des transports, permet d'importer massivement l'alimentation humaine et animale produite sur les millions de nouveaux hectares des pays pauvres qui s'intègrent encore aujourd'hui à l'économie marchande. Parmi les terres agricoles françaises, l'exception la plus notable à la baisse du foncier concerne les vignobles classés, c'est-à-dire des espaces qui bénéficient d'une raréfaction artificielle grâce à la délimitation administrative des appellations. En 2012, tandis que le prix moyen des terres labourables n'était que de 0,54 €/m², il atteignait 110 € pour le Champagne, 200 fois plus cher.

Pour l'instant, bien que toutes les études prospectives annoncent une pénurie de terres cultivables face à la montée des besoins, les marchés fonciers agricoles n'enregistrent toujours

pas de tension visible. En effet, la valeur des terres ne dépend pas des « *besoins* » alimentaires ou agro-énergétiques, mais de la seule « *demande solvable* » de produits agricoles. Ce n'est pas la faim, mais au contraire l'amélioration des niveaux de vie dans les pays émergents qui, en modifiant les modes de consommation - en particulier le remplacement de calories végétales par des calories animales, dont la production nécessite de plus vastes surfaces - pourra provoquer une hausse mondiale de la rente.

Une première hausse générale, mais brève, des prix des produits agricoles a été enregistrée en 2008. Ce n'est pas un hasard si cette même année, la course à l'accaparement de nouvelles terres s'est emballée. En juillet, l'annonce de l'acquisition par le Sud-Coréen *Daewoo Logistics* d'un bail de 99 ans sur 1,3 million d'hectares de terres arables, auprès du gouvernement malgache, pour la production de maïs et d'huile de palme, marquait l'entrée dans une nouvelle époque. Même si ce projet dû être abandonné, d'autres se succédèrent selon le même scénario : la négociation directe des acquisitions auprès des administrations gouvernementales qui se chargent d'en expulser la petite paysannerie, qui tirait là les moyens de sa subsistance, en marge des grands courants commerciaux.

La demande d'espace

À côté du foncier en tant que bien de production, se développe à grande vitesse un foncier utilisé comme « bien de consommation ». Avec l'amélioration des niveaux de vie croît également la demande d'espace à vivre. En France, en une génération, de 1972 à 2006, la surface de résidence principale a augmenté en moyenne de 60 % par personne. Elle stagne un peu depuis, du fait de la crise économique, mais la demande d'espace sous toutes ses formes, mobilise une part croissante des ressources. Dans les comptes de patrimoine de l'INSEE, année après année, s'observe le recul de la part des terres cultivées, des forêts et des espaces naturels au sein de l'ensemble de la richesse nationale. Elle représentait l'équivalent de 67 % du PIB en 1978, elle n'en représente plus que 22 % en 2011. Inversement, l'ensemble des autres espaces, en particulier les espaces urbains, qui équivalait, hors constructions, à 38 % du PIB en 1978, atteint 268 % en 2011 ! La bulle immobilière y est pour beaucoup mais n'explique pas tout.

La demande d'espace dépend moins de la taille de la population que de l'importance de ses revenus. Le phénomène est général. En périphérie d'une ville africaine, les nouveaux quartiers populaires informels dépassent couramment les 500 habitants par hectare tandis que les quartiers résidentiels des nouvelles classes moyennes en font souvent moins de 50. Le développement des résidences secondaires, des espaces naturels de loisir, des terrains de golf... est étroitement corrélé au revenu des ménages.

Dix planètes pour vivre au large

Cette demande d'espaces qui ne sont affectés à aucune production particulière progresse sans limite avec le niveau de la fortune. Les travaux sur l'empreinte écologique des modes de consommation sous-estiment donc les écarts de surfaces utilisées, liés aux écarts de revenus, en négligeant de prendre en compte la consommation d'espace de confort. Pour que toute la population mondiale vive aussi confortablement que le 1 % des ménages les plus riches, une dizaine de planètes seront nécessaires... à moins que la population mondiale ne soit divisée par dix.

L'étendue de l'espace habitable n'est pas non plus une donnée. En mai 2013, le plus petit des États membres de l'ONU, Monaco (2 km²), a lancé un appel d'offres pour étendre son territoire de 6 hectares sur la mer. Il lui en coûtera près de 20 000 € le mètre carré de territoire

supplémentaire. À une dizaine de kilomètres, les terrains à bâtir coûtent cent fois moins cher, mais la propriété d'un pied à terre dans un paradis (fiscal) justifie des sacrifices. L'opération sera financée par l'attribution à l'aménageur du droit de construire une partie des 60 000 m² de plancher qui seront commercialisés dans le futur *éco-quartier* (!) édifié sur le site.

Ce projet reste modeste en comparaison de ce qui se réalise ailleurs. À Dubaï, après avoir construit la tour la plus haute du monde et ouvert le premier hôtel sous-marin, l'émir a lancé la réalisation de mini-archipels gagnés sur la mer, non sans dégâts écologiques du fait des opérations de dragage. *The World*, constitué de plus de 300 îles artificielles censées représenter la planète Terre, vue d'avion, est déjà commercialisé à 60 %. De leur côté, les Hollandais se préparent à la montée des océans en concevant des maisons qui s'élèveraient en cas d'inondation. Les architectes multiplient les projets de villes flottantes, dont on ne sait plus si elles appartiennent encore à la science-fiction ou déjà à l'histoire du XXI^e siècle.

Certes, les coûts de telles ambitions sont démesurés, mais dans un monde inégalitaire aux ressources finies, le foncier n'a pas de limite connue.

Joseph Comby

www.comby-foncier.com