

Publié dans *Etudes foncières* janvier 2012
sous le titre « foncier sans frontière »

Foncier mondialisé

Quoi de plus local que le foncier ? Pourtant deux processus mettent les marchés fonciers en prise directe avec la mondialisation. D'un côté, la libre circulation de capitaux conduit les gestionnaires de fonds à répartir leurs risques entre différents pays et à procéder à des arbitrages permanents. Par ailleurs, comme à l'époque de Ricardo, la libre circulation des produits agricoles provoque une mondialisation de la rente foncière : l'entrée de nouvelles terres des pays du Sud et de l'Est dans l'économie globale, provoque une compression des valeurs foncières agricoles dans les vieux pays développés

5.000 milliards de plus values foncières

Comme chacun sait, en dehors des marges de profit vouées à être rabotées par le jeu de la concurrence (en espérant que concurrence il y ait), il existe deux grandes composantes dans le coût de l'immobilier : les coûts de la construction et les coûts du foncier.

Les premiers suivent, sur la longue durée, l'évolution générale des prix, pour un type de construction donné, les progrès de la technologie compensant peu ou prou les surcoûts dus au renforcement des normes de sécurité et de confort.

Ce sont les coûts du foncier (les « charges foncières » qui font la différence entre immobilier cher et bon marché. Lorsque les prix d'un quartier augmentent, alors même que la vétusté de l'immobilier existant s'accroît, c'est bien l'augmentation de la valeur foncière du quartier qui est en jeu. Comment mesurer le phénomène ? Il n'en existe pas de suivi statistique en dehors du segment spécifique des terrains pour maisons individuelles, peu représentatif de l'évolution des valeurs foncières dans les tissus urbains existants.

Les comptes de patrimoine de l'Insee, donne une réponse au moins approximative, dans la mesure où ils distinguent justement la valeur des terrains bâtis de celle des bâtiments. En regroupant les données disponibles depuis 1978 et en les exprimant en euros constants de 2010, le résultat est saisissant ([voir graphiques](#)).

La valorisation globale des terrains urbains indique des évolutions spectaculaires. Après avoir augmenté de 90% de 1978 jusqu'à l'éclatement de la bulle immobilière en 1991, ils baissent d'un tiers jusqu'en 1997, puis bondissent de 600% en dix ans, passant de 815 milliards d'euros en 1997 à 5.775 milliards en 2007. Près de 5.000 milliards de plus values foncières potentielles en dix ans.

Une bulle foncière toujours menaçante

Certes, ces valeurs qui conjuguent l'accroissement des prix des terrains urbains et celle des surfaces concernées sont, pour l'essentiel, purement potentielles. Le propriétaire occupant d'un logement situé dans un quartier où le prix des terrains nu a été multiplié par cinq, n'est pas plus riche qu'avant, en termes de revenus. Et même si la valeur vénale de son logement s'en est

trouvée doublée, il ne gagnerait rien à le vendre car il faudrait qu'il en achète un autre dont la valeur aurait également doublée.

Cependant, l'impact d'une telle évolution est au contraire considérable sur les ménages qui n'ont été poussés à d'endetter pour acheter un logement pendant cette période et sur les locataires, même si les loyers n'ont pas pu croître aussi vite que les valeurs vénales.

Comment en est-on arrivé là ?

Le fait que cette bulle ait gonflé simultanément dans la plupart des pays développés et quelques pays émergents, rappelle que la cause première est partout la même : des excès de liquidités produits par le système financier international, largement commentés depuis trois ans.

Les facteurs liés aux politiques nationales ne viennent qu'ensuite, pour expliquer l'amplification ou l'amortissement de l'impact. En France, les politiques de dopage de la demande immobilière à base d'incitations à l'endettement (PTZ) et de défiscalisation, etc.

Une autre cause est plus rarement évoquée, même si elle a été souvent soulignée dans cette revue : une grave carence de l'aménagement foncier depuis la loi SRU qui, sous prétexte de lutter contre l'étalement urbain en continuité de l'urbanisation existante a provoqué un étalement beaucoup plus excentrique, plus large et plus coûteux, au détriment des espaces naturels et agricoles.

D'autant que la valeur relative de ces derniers ne cesse de décliner.

Comment expliquer que les terres agricoles sont un bien précieux dont les générations futures risquent de manquer et qu'il faut protéger, alors que, pour leurs propriétaires, ce sont des biens marchands ayant de moins en moins de valeur, et que la meilleure façon d'en tirer partie et de les faire sortir de l'agriculture ?

Un bien précieux qui ne vaut plus grand-chose

Après avoir été multipliés par trois (hors inflation), depuis la fin de la dernière guerre, jusqu'à 1978, en France, les prix des terres agricoles se sont effondrés en l'espace d'une dizaine d'années et stagnent depuis à un bas niveau (entre un demi et un euro le mètre carré pour de la bonne terre labourable). Comme le montrent les comptes de patrimoines de l'Insee (voir graphiques) l'ensemble des terres agricoles qui représentaient 550 milliards d'€ en 1978, n'en représentaient plus que 230 milliards l'an passé (toujours hors inflation).

Là encore, des raisons franco-françaises peuvent être évoquées puisque la terre est encore moins chère en France que dans les autres pays européens, grâce à la législation sur les baux ruraux de 1945 et à l'institution du système des SAFER dans les années 1960. Mais, précisément, l'ancienneté de ces mesures, par ailleurs justifiées, montre bien qu'elles ne peuvent suffire à expliquer le recul des valeurs foncières agricoles depuis trente ans. Le facteur principal est ailleurs : la transformation de l'Europe, qui avait d'abord été conçue comme une union douanière, en une simple zone de libre échange.

Car, même si elles ont perdu la moitié de leur valeur, les terres des vieux pays européens restent considérablement plus coûteuses que celles que l'on peut trouver en abondance dans les pays de l'Est et du Sud. Avec la disparition des barrières douanières et la chute du coût des transports de marchandises, c'est à l'échelle planétaire que la rente foncière agricole tend à converger.

Les « aides à l'hectare » concoctées par les instances européennes pour maintenir artificiellement un certain niveau de rente foncière (politique parfaitement hérétique pour un économiste libéral), ne peuvent qu'exercer un effet retard. Elles sont vouées à disparaître à plus ou moins court terme, compte tenu de leurs coûts élevés, et ne sauraient entraver la tendance lourde à la dévalorisation des terres agricoles des pays riches (ou anciennement riches).

La grande braderie des potentiels agricoles

La situation de notre chère planète est en effet paradoxale.

L'accroissement du nombre des bouches à nourrir (le cap des sept milliards d'humains a été franchi il y a trois mois) devrait provoquer des besoins de surfaces agricoles pour produire le surplus d'alimentation nécessaire. Surtout si l'on prend en compte l'amélioration des niveaux de vie dans les pays émergents (le quart de la population chinoise souffrirait déjà de surpoids ou d'obésité, du fait des changements de modes alimentaires¹). L'apport de viandes et de produits laitiers dans les rations quotidiennes entraîne en effet des besoins de surfaces supplémentaires pour nourrir le bétail.

Si l'on ajoute à cela l'accroissement rapide de la demande de produits agricoles industriels et d'agro carburants, sans parler des surfaces agricoles perdues au profit de l'urbanisation, il est clair qu'il devrait être de plus en plus difficile de trouver de nouvelles terres agricoles à acheter ! Pourquoi constate-t-on exactement le contraire à l'échelle internationale ?

L'offre foncière agricole est potentiellement considérable. Selon les chiffres de la FAO, seulement 33% des surfaces cultivables sur l'ensemble de la planète sont cultivées (1,4 milliards d'hectares sur 4,3 milliards). En Afrique, c'est 21% (240 millions d'hectares sur 1,14 milliards).

Il existe quatre types d'obstacles à la mobilisation de ces terres techniquement exploitables. Financièrement parlant, ils sont faciles à lever, pourvu que l'on ne soit pas trop regardant sur les aspects environnementaux et humains.

- Les obstacles techniques (le manque d'infrastructures pour amener les intrants et évacuer les produits) qui étaient hors de portée des paysanneries locales, sont faciles à résoudre pour une grande entreprise disposant des technologies et des capitaux nécessaires, dès lors que les cours mondiaux rendent l'opération rentable.
- Il existe souvent des obstacles écologiques (des déboisements massifs sont parfois nécessaires) ... mais ce genre d'obstacle est-il réellement pris au sérieux par les acteurs économiques ? Que restera-t-il dans vingt ans des forêts équatoriales ? Que répondre à un pays comme l'Equateur qui se déclare prêt à se priver de la destruction de ses forêts... si les pays riches l'indemnisent ?
- L'obstacle social est omniprésent : les terres convoitées sont déjà occupées, souvent de longue date; elles font vivre des centaines de millions de petits paysans et de pasteurs qui ont certes de faibles rendements sur de très petites surfaces, qui ne commercialisent presque rien, mais qui survivent. Seule une petite partie d'entre eux sont susceptibles d'être employés dans une activité agricole modernisée. Mais ce n'est pas un problème compte tenu des régimes politiques en place : la paysannerie excédentaire sera chassée et ira grossir les bidonvilles des métropoles.
- Le dernier obstacle apparent est juridique. Il tient essentiellement au flou du statut de la plupart de ces terres. Seules quelques rares grands espaces (ceux par exemple du Cône Sud ou d'Australie) ont des propriétaires bien identifiés, susceptibles de signer un acte de vente offrant quelques garanties. Ainsi, dans la plupart des pays africains, moins de 10% des terres font l'objet de titres de propriété ... lesquels sont généralement établis au nom de propriétaires morts depuis plus ou moins longtemps, sans qu'aucune succession ni acte de vente n'ait été enregistré. Mais un tel obstacle se transforme en avantage, pour une grande société qui peut ainsi traiter directement avec un Etat qui, dans une législation néocoloniale, se considère comme le propriétaire du territoire et le maître de la terre.

¹ « L'essor de la Chine dans le commerce international agricole et ses impacts sur le système agroalimentaire français », Centre d'études et de prospective, janvier 2012

La course aux espaces agricoles à bas prix

Un rapport² d'un groupe d'experts de la FAO discuté au mois d'octobre, estime que 50 à 80 millions d'hectares de terres agricoles de pays pauvres ont été négociés dans les cinq dernières années avec des investisseurs internationaux en vue de leur achat ou de leur location par baux à très long terme. Les deux tiers de ces surfaces sont situées en Afrique sub-saharienne.

Pour prendre la mesure du phénomène, il faut imaginer que ces surfaces représentent plus de 100 fois les surfaces agricoles qui, en France, viennent chaque année sur le marché, et qu'elles selon des conditions financières toujours opaques, mais que l'on estime plus de dix fois inférieurs aux prix fonciers européens (en y incluant la rémunération des intermédiaires et de leurs amis), ce qui est bien naturel dans des pays où le revenu journalier d'un paysan est de l'ordre d'un ou deux euros.

Joseph Comby

comby-foncier.com

² « Régimes fonciers et investissements agricoles internationaux », disponible sur Internet