

1.2.

Brève histoire des théories de la rente foncière : des rentes de fertilité à la rente de qualité territoriale

Omar Bessaoud et Mélanie Requier-Desjardins
CIHEAM-IAMM – UMR MOÏSA Montpellier

Nous savons, d'une part, que l'agriculture est la seule activité économique qui utilise l'espace et le territoire pour s'organiser et se développer et que, d'autre part, la terre est un bien économique particulier.

C'est un bien - ou un facteur de production - qui n'est pas reproductible - tout au moins à grande échelle¹ - par le travail humain. Il s'agit d'une " donnée de la nature " qui est limitée dans l'espace. Les facteurs naturels et climatiques vont distinguer les sols cultivables de ceux qui ne le sont pas. Ainsi, nous savons, spécifiquement pour les pays méditerranéens, que les frontières agricoles ont été atteintes - c'est-à-dire que le stock de terres cultivables est largement exploité - et que les terres vierges ou les espaces à conquérir pour les cultures et l'élevage sont, dans la zone Méditerranée, extrêmement limitées.

C'est également un bien qui fait l'objet d'un monopole de la part soit de l'Etat, soit de fractions de la société, soit des deux à la fois et que, par conséquent, le développement d'activité à l'intérieur de ce secteur est conditionné soit par des droits d'accès à l'usage (l'exploitation), soit par des droits de propriété.

Ces deux caractéristiques vont déterminer des modes particuliers de production et de répartition des richesses agricoles entre les différents groupes sociaux. Ils instaurent des distorsions dans les de transactions foncières et dans le fonctionnement des marchés de la terre, distorsions que la puissance publiques tente de corriger par des politiques foncières.

Ces spécificités de l'activité agricole sont à l'origine des théories de la rente foncière.

Les théories de la rente foncière élaborées par l'école classique (et dont le plus illustre représentant est Ricardo) ainsi que les développements critiques apportés par Marx² constituent les principales sources de filiations théoriques et conceptuelles de la rente.

Les approches ricardiennes et marxiennes distinguent deux types de rente :

- les rentes dites "classiques" qui renvoient aux catégories de " rente absolue " et de " rentes différentielles et/ou de fertilité ".
- les rentes " de monopole ", "anormales" selon Marx, et qui font référence dans la théorie économique à des situations de "déséquilibre" momentanées ou chroniques du marché.

D'autres circonstances -sources de rente- seront également explorées par les économistes : les

¹ Ceci pour dire que le travail des hommes peut produire des terres cultivables comme c'est le cas pour les polders ou les zones oasiennes, mais cette production de sols cultivables est un travail sur des siècles, trop coûteux en termes de dépenses d'énergie humaine ou de capital.

² La théorie de la rente foncière est abordée par Marx dans le livre 3 du Capital - section 6 "conversion du surprofit en rente foncière". Les développements consacrés à la critique des classiques sont abordés dans le livre 4, tome 2, chapitre 8 à 12. Nous utiliserons la version publiée aux éditions sociales - Collection de poche pour les livres 1 à 3 et la version courante des éditions sociales pour le livre 4 (3 tomes).

déterminants liés à l'espace et aux localisations des exploitations agricoles, le tissu infrastructurel et/ou équipements collectifs (réseaux de transport, électrification, barrages, infrastructures commerciales, de formation/recherche...), la diversification des activités économique et l'état de développement social, les comportements alimentaires et culturels des populations (influençant la demande), l'existence de ressources dites spécifiques etc., donneront lieu à des extensions de la théorie de la rente.

Nous passerons en revue les théories de Von Thünen, (prise en compte de la dimension spatiale), de Marshall (théorie des externalités) et les nouvelles analyses proposées par des courants de la géographie économique établissant des liens nouveaux entre qualité des produits et territoire (Mollard, Pecqueur).

Les rentes de fertilité des sols chez Ricardo

La théorie ricardienne de la rente foncière est exposée par David Ricardo (1772-1823) dans le chapitre 2 des Principes de l'économie politique et de l'impôt publié en 1817.

Avant d'exposer la thèse de Ricardo, revenons très brièvement sur le contexte. Un grand débat oppose au sein du Parlement anglais les partisans du libre échange à ceux qui sont favorables au protectionnisme. En effet, les grains importés du Nouveau Monde concurrencent fortement les blés anglais et les discussions sont vives au sein de la Chambre des Lords. Le Parlement fini par adopter en 1815 les « Corn Laws » protégeant les blés anglais, à la grande satisfaction des propriétaires fonciers anglais³. Ricardo, qui fut un fervent partisan du libre échange argumente sa position favorable au libre-échange dans son fameux « Essai sur l'influence du bas prix du blé » (1815). Deux années plus tard, il publiera les Principes de l'économie politique et de l'impôt où seront exposés –dans le chapitre 2 – les principaux fondements théoriques de la rente foncière (Ricardo, 1970).

Exposé de la théorie ricardienne

Ricardo reprend la définition de la rente formulée par Malthus, et qui « consiste dans cette fraction du produit total qui demeure aux mains du propriétaire après que tous les frais de culture, quels qu'ils soient, ont été prélevés ; fraction qui comprend aussi les frais du capital fixe, évalués d'après le taux général et ordinaire des bénéfices que donnent les capitaux agricoles à une époque désignée » (Ricardo, 1970, p 45).

La rente chez Ricardo « est cette portion du produit de la terre que l'on paie pour avoir le droit d'exploiter les facultés productives originelles et impérissables du sol... Elle est la « redevance payée au propriétaire pour en obtenir le droit d'user de la puissance productive naturelle et inhérente à la terre » (Ricardo, 1970, p 45).

Comment donc se forme cette valeur transférée au propriétaire ?

“ C'est donc uniquement parce que la terre varie dans sa force productive, qu'elle est limitée en quantité, et parce que, dans le progrès de la population, les terrains d'une qualité inférieure, ou moins bien situés, sont défrichés, qu'on en vient à payer une rente pour avoir la faculté de les exploiter. Dès que, par suite des progrès de la société, on se livre à la culture de terrain de fertilité secondaire, la rente commence, pour ceux des premiers, et le taux de cette rente dépend de la différence dans la qualité des deux espèces de terre” (Ricardo, 1970, p 47).

Il établit ainsi que la « rente est l'effet constant de l'emploi d'une plus grande quantité donnant moins de produit », et fait remarquer que « ce qui fait donc hausser la valeur comparative des

³ Ces lois sur les blés ne seront abolies qu'en 1846

produits naturels, c'est l'excédent de travail consacré aux dernières cultures et non la rente qu'on paye au propriétaire". Il conclut sa démonstration sur le fait que la « valeur du blé se règle d'après la quantité de travail employé à le produire sur les dernières qualités de terrain ou d'après cette portion de capital qui ne paye pas de rente. Le blé ne renchérit pas parce qu'on paye une rente. C'est au contraire parce que le blé est cher que l'on paye une rente » (Ricardo, 1970, pp 50-51).

La définition de la rente foncière retenue par Ricardo s'appuie sur deux hypothèses de base :

- l'existence d'une *loi des rendements décroissants* selon laquelle l'efficacité du facteur terre est une fonction décroissante de son volume ;
- le jeu d'une *loi de la population (celle de Malthus)* qui constate un déséquilibre permanent entre la croissance démographique (en progression géométrique) déterminant en partie la demande de biens agricoles et alimentaires, et la croissance de la production agricole (selon un rythme arithmétique).

Ricardo postule que dès lorsque la population s'accroît, et avec elle la demande, les agriculteurs auront tendance à mettre en culture de nouvelles terres, moins fertiles caractérisées par des rendements décroissants. Dans l'agriculture ce sont les coûts de production sur le terrain le moins fertile qui déterminent le *prix régulateur du marché*, et la rente foncière s'accroît avec l'accroissement de la population. En d'autres termes, la limitation de la terre fait que le prix des produits agricoles – le prix du blé pour Ricardo- est déterminé par les conditions de production d'un terrain de qualité inférieure... et le fermier qui exploite un terrain de qualité supérieur obtient un profit supplémentaire qui constitue la rente.

« La hausse des rentes est toujours l'effet de l'accroissement de la richesse nationale, et de la difficulté de se procurer des subsistances pour le surcroît de population : c'est un signe, mais ce n'est jamais une cause de la richesse, car la richesse s'accroît souvent très rapidement alors que la rente reste stationnaire ou même alors qu'elle baisse (...) La rente hausse d'autant plus rapidement, que les terrains disponibles diminuent de facultés productives » (Ricardo, 1970, p53).

Les critiques de l'approche ricardienne

Deux critiques majeures ont été développées.

La première critique porte sur les hypothèses de base retenues par Ricardo, à savoir la loi des rendements décroissants et la loi de population de Malthus.

La deuxième critique, plus fondamentale, renvoie à la question suivante : si « le fermier qui exploite un terrain de qualité supérieure obtient un profit supplémentaire qui constitue la rente » (Marx, 1847), d'où vient donc le surplus (ou l'excédent de valeur) qui est versé par le fermier au propriétaire du sol. Cette deuxième critique s'appuie sur l'existence d'une séparation entre propriété et exploitation du sol- La résolution théorique de cette « énigme » expliquera du même coup le nécessaire passage de la théorie de la rente à l'analyse des prix de la terre (marché foncier).

Les critiques de ces deux hypothèses ont été largement développées par la littérature économique ou par les sciences sociales (démographie, histoire, sociologie). Le progrès technique a été constant dans le secteur agricole et des révolutions dans les systèmes de culture, les techniques d'intensification, d'organisation et les biotechnologies ont, en permanence, bouleversé au XX^{ème} siècle les conditions de la production agricole. La pression démographique a conduit dans de nombreux cas à favoriser les techniques intensives de

production (Bosrup, 1970) repoussant ainsi les menaces de pénuries alimentaires qui avaient été prédites.

La critique la plus courante à la loi des rendements décroissants est l'existence d'un flux d'innovations qui améliore la fertilité de la terre et l'efficacité avec laquelle elle est cultivée. Ainsi « a difficulté de produire » ne résulte donc pas exclusivement des conditions naturelles. D'autres conditions économiques, techniques, sociales, commerciales, historiques apportent un complément à la thèse ricardienne de la rente fondée sur la « fertilité naturelle » des terres. Des économistes et des agronomes notent que le « sol fertile » n'est pas seulement une donnée naturelle. Dans les sociétés rurales, la terre constitue le pivot sur lequel se déroule l'activité agricole et s'organisent les relations sociales. Objet de l'activité agricole, le sol cultivé est en même temps un produit social. « De progrès en progrès, on arrive à construire la terre arable absolument comme on construit un fourneau » affirme Claude Reboul (1989) pour illustrer cette idée. « Un sol peut être détruit comme un haut fourneau comme en témoigne la pratique désastreuse de l'agriculture minière sur de vastes régions du globe ou peut, comme lui devenir obsolète, comme le montre l'extension des friches en France ». Son sort dépend de l'usage social qui en fait. Marx soulignait déjà en son temps que « la fertilité n'est pas une qualité aussi naturelle qu'on pourrait le croire : elle se rattache intimement aux rapports sociaux actuels. Une terre peut être très fertile cultivée en blé, et cependant le prix du marché pourra déterminer le cultivateur à la transformer en prairie artificielle et la rendre ainsi infertile » (Marx, 1847). En outre, poursuit C. Reboul le « système de culture et d'élevage de l'exploitant s'inscrit dans un système agraire dont la fonction agronomique est le maintien d'un équilibre durable entre une société et la fertilité des sols dont elle vit » (Reboul, 1989). La fertilité agronomique d'un sol apparaît ainsi comme la résultante d'une fertilité naturelle et d'une fertilité acquise qui sont indissolublement liées dans les manifestations productives du sol. La fertilité naturelle d'un sol « n'est en effet pas mesurable indépendamment des façons culturales qui la modifie inévitablement ».

En conclusion, l'approche de Ricardo ne traite en fait que des rentes que des exploitants agricoles peuvent dégager et qui restent liées aux différences de fertilité des terres. Il n'explique pas d'où vient le surplus (ou l'excédent de valeur) qui est versé par le fermier au propriétaire du sol.

Les rentes de monopoles chez Marx

La théorie de la rente foncière est abordée par Marx dans le livre 3 du Capital - section 6 "conversion du surprofit en rente foncière"⁵. Les développements consacrés à la critique des classiques – dont Ricardo- sont abordés dans le livre 4, tome 2, chapitre 8 à 12.

Avant d'exposer dans ses grandes lignes les conclusions théoriques relatives à la rente foncière que nous avons retenues, un retour sur les concepts de valeur et de prix s'impose, car, comme le note Marx, « on ne peut comprendre la théorie de la rente foncière sans le capital »⁶.

A propos de la valeur, des prix de production et des prix de marché

Une remarque préliminaire doit être faite. Les concepts de valeur et de prix renvoient tout d'abord à deux "moments" théoriques distincts dans l'analyse du "procès de production" du Capital.

⁵ Nous utiliserons la version publiée aux éditions sociales – « Collection de poche » pour les livres 1 à 3 et la version courante des éditions sociales pour le livre 4 (3 tomes).

⁶ Introduction au Capital

• Le premier moment est celui de la valorisation de la marchandise :

L'analyse, sous l'optique de la production, du “ processus de production immédiat ”, circonscrit au rapport direct et essentiel qui s'établit entre le Travail et le Capital, conduit Marx à décrire le processus de formation de la valeur des marchandises. Une fois ce processus décrit, il définira la valeur de toute marchandise - donc également les marchandises qui composent le Capital et le Travail - par le temps de travail socialement nécessaire que requière leur reproduction, autrement dit par les conditions sociales moyennes de production. (Marx, livre 3, p. 147)⁷. La valeur (V) selon la formule consacrée par Marx sera égale $C+V+PL$, V représentant le capital variable (travail vivant) auquel s'ajoute C, le capital constant (machines et matières premières) et (Pl) la plus value issue du travail vivant..

• Le deuxième moment est celui de la réalisation de la marchandise :

Chaque marchandise ne pourra, selon Marx, réaliser sa valeur que dans le “ processus de circulation ”. Ce sont les conditions qui prévalent sur un marché donné qui détermineront dans quelle mesure une marchandise donnée réalise ou non sa valeur. Au niveau du marché, la valeur de cette marchandise prendra la forme *Prix*⁸.

Généralement, trois présupposés conditionnent l'égalisation des prix des marchandises avec leur valeur (Prix = Valeur) :

- l'échange sur lequel portent les marchandises n'est pas un acte fortuit ou accidentel⁹,
- le prix qui s'égalise avec la valeur de la marchandise est un prix d'équilibre déterminé par l'ajustement, sur un marché donné, de l'offre à la demande¹⁰,
- qu'il n'existe aucun monopole artificiel ou naturel qui doit rendre possible à une des parties contractantes sur un marché, de vendre au-dessus de la valeur, on ne la force pas à vendre au dessus de la valeur.

Cette approche théorique qui distingue la forme Valeur de la forme Prix (en considération des deux moments évoqués plus haut) est complétée par la présentation du « processus d'ensemble » (défini comme synthèse du « processus de production immédiat » et du « processus de circulation »), où sont décrites les formes réelles sous lesquelles se manifestent les prix.

En rapport avec ce cadre conceptuel et d'analyse, deux notions-clés doivent au préalable, être définies : celles de *prix de production* et de *prix de marché*. La notion de prix de production, et celle de taux moyen qu'il inclut se fondent sur l'hypothèse que toutes les marchandises ne sont pas *ipso-facto* vendues à leurs valeurs.

Le prix de production : n'est pas déterminé par le prix de production individuel mais par le coût de production d'un bien dans des conditions sociales moyennes

C'est le prix d'équilibre, le prix moyen de marché ou le prix régulateur de marché. C'est le prix de marché moyen ou prix régulateur de marché sous laquelle se manifeste la valeur. Il est

⁷ Notons que cette définition n'est pas une définition comptable dans le sens où la valeur serait mesurée par le temps de travail compté en unités physiques - la notion de socialement nécessaire traduit l'idée que la valeur d'une marchandise est déterminée par la quantité de travail dépensée dans des conditions moyennes de production.

⁸ Ricardo faisait une nette distinction entre prix naturel (valeur de la marchandise) et prix courant (prix de marché)

⁹ Cette condition concerne la propriété paysanne. Voir en particulier la définition que donne F. ELLIS de la paysannerie. Celle-ci est, entre autres, caractérisée par son "engagement partiel" dans les marchés in ELLIS, F (1988). *Peasant Economics. Farm households and agrarian development*. Cambridge University Press. p. 12.

¹⁰ Cela signifie aussi que, d'une part, la quantité de travail social qui a été allouée pour produire ces marchandises coïncide avec les besoins de la Société et que, d'autre part, il y a parfaite correspondance entre les conditions particulières de production de ces marchandises avec les conditions moyennes de production de la branche considérée.

Cette situation est celle de la concurrence pure et parfaite. Cette deuxième condition n'est presque jamais réalisée “ parce que le volume socialement nécessaire à la production d'une marchandise donnée change constamment. Ce changement provient d'une modification permanente de la productivité du travail ; il s'ensuit qu'une partie des marchandises est toujours produite dans les conditions anormales, donc sera vendue nécessairement au-dessus de sa valeur ” (Marx, livre 3 p.753-754).

déterminé par les coûts de production auquel s'ajoute le profit moyen ($PP = C + V + Pr$). Le profit moyen s'obtient après une péréquation des taux de profit dans la branche d'activité économique considérée. En d'autres termes, les prix obtenus en faisant la moyenne des différents taux de profit dans les diverses sphères de production et en l'ajoutant au coût de production dans ces sphères sont les prix de production¹¹.

Les prix de production indiquent aux producteurs les niveaux de prix des marchés qui rémunèrent leurs capitaux et sur lesquels ils doivent chercher à s'aligner.

La fixation des prix de marché dépendra fondamentalement de la structure de l'offre et de la demande, et donc en conséquence, des conditions réelles de la concurrence qui dominent à une période donnée sur un marché.

Les fluctuations de l'offre et de la demande détermineront ainsi les niveaux des écarts qui peuvent exister entre les prix de production (prix qui, rappelons-le, rémunèrent le capital investi au taux de profit moyen) et les prix de marché des marchandises.

La transformation de la valeur en prix de production et des conditions d'égalisation des prix de production avec les prix de marché est construite sur l'hypothèse d'une *mobilité des facteurs* - permettant la réalisation des mécanismes de péréquation des taux de profit - et d'une *concurrence pure et parfaite sur les marchés*.

Cette hypothèse de base n'est pas réalisée pour l'agriculture pour au moins deux raisons majeures :

- la première tient à l'existence d'un monopole exercé sur la propriété du facteur terre par une classe de propriétaires fonciers et d'un monopole sur l'exploitation des terres (de fertilité naturelle ou économique différente).
- la seconde est liée à l'intégration imparfaite au marché de fractions appartenant à la classe paysanne.

Ces conditions spécifiques sont à la base de la formation de la rente foncière.

L'approche marxienne des rentes de monopole

Les rentes classiques que sont la rente absolue et les rentes différentielles se fondent essentiellement sur l'existence des deux formes de monopole que nous avons citées plus haut.

La rente absolue dérive de l'existence d'une propriété juridique de la terre qui confère aux propriétaires foncier le droit de ne pas exploiter (ou louer) leurs terres, tant que les conditions économiques pour une mise en culture favorisant la production d'un excédent de valeur ou d'un surplus, ne sont pas réunies.

La question de savoir *d'où provient l'excédent de valeur* est liée à l'hypothèse d'immobilité du facteur terre (facteur non reproductible comme les autres marchandises). Cette immobilité fait obstacle à la libre circulation du facteur Capital, ce qui freine l'introduction du progrès agronomique et des innovations techniques dans le secteur agricole.

L'hypothèse d'une basse composition organique du capital (définie par le rapport entre le capital constant - les machines - et le capital variable - le travail vivant de l'agriculteur et de sa famille) est ainsi à la base de l'explication de *l'excédent de valeur cristallisé dans les biens-marchandises agricoles sur leur prix de production*.

¹¹ Le prix de production (Pp) = $c + v + pr$, où c = capital constant consommé, v = capital variable consommé et pr = profit moyen dérivant d'une péréquation des taux de profit de la branche considérée.

Le niveau des écarts entre valeur et prix de production est donc subordonné au rapport existant entre les fractions variables du capital et constantes des capitaux consommés.

Trois cas de figure peuvent se présenter :

- Si la composition organique du capital est inférieure au capital social moyen ($c/v <$ capital social moyen), autrement dit si l'on mobilise des techniques qui se situent en dessous du niveau de stock des techniques disponibles dans l'économie, la valeur des produits sera supérieure aux prix de production. Ce qui signifie que la société a alloué trop de travail et pas assez de capital.
- A l'inverse si la composition organique du capital est située au-dessus du capital social moyen ($c/v >$ capital social moyen), la valeur de la marchandise sera inférieure au prix de production. Cela traduit, dans ce cas de figure, une productivité du travail supérieure à la productivité moyenne de la branche de production considérée.
- Enfin, si la composition organique du capital coïncide avec la composition du capital social moyen existant dans la branche, valeur et prix de production s'égalisent.

A ce niveau, c'est le développement relatif de l'agriculture par rapport à l'industrie qui décide de l'importance, ou de l'existence même, de cet écart entre valeur et prix de production et non pas les rapports entre l'offre et la demande.

La réalisation de cette rente absolue, autrement dit la capacité à s'approprier l'excédent de valeur, dépendra des rapports de force entre propriétaires et locataires de terre, du poids des propriétaires fonciers dans la structure du pouvoir, des législations foncières édictées par les Etats (Coulomb P., 1999).

Parmi les causes de formation des rentes, il y a aussi « les causes générales » qui relèvent des *différences de fertilité des sols et de la situation des terrains agricoles*. La seule condition de la formation de la rente différentielle de type 1 (qui relève de l'état de fertilité naturelle des terres) « est l'inégale fertilité des terres ». Mais il y a aussi comme l'écrit Marx : « 1. La répartition des impôts qui peut avoir un effet uniforme ou non, 2. Les inégalités provenant d'un développement différent de l'agriculture dans les diverses parties d'un pays, 3. L'inégalité qui préside à la répartition du capital entre les fermiers »¹².

Il y a lieu de distinguer une première forme de rente qui résulte d'une différence dans la fertilité naturelle des terres et d'autres formes conditionnées par une situation ou un emplacement des exploitations agricoles qui leur permet de tirer profit des économies externes¹³.

La différence dans la fertilité naturelle des terres a pour effet que les mêmes dotations (en travail et en capital) utilisées produisent des quantités différentes. Ces produits auront donc des valeurs individuelles différentes (Ricardo).

Une rente différentielle peut également provenir de la *fécondité plus grande de certains capitaux investis par comparaison avec des investissements réalisés dans des conditions naturelles moins favorables*.

En conclusion, notons que ce ne sont pas les rendements absolus mais les différences de rendement (de la terre et du capital) qui sont à la source de la formation des rentes différentielles.

¹² Le capital, livre 3, p 594

¹³ Ces rentes correspondent aux « revenus qui sont le résultat indirect du progrès général de la société...la valeur de situation qu'un emplacement tire de l'accroissement d'une population, de voies ferrées et autres bons moyens de communication avec les marchés est la plus frappante de toutes les influences que les changements survenus dans le milieu industriel exercent sur le coût de production » A. Marshall redécouvre après les classiques ce type de rente lié aux économies externes. GUIGOU, J.L (1982). « La rente foncière ». *Histoire des théories de la rente foncière*. Economica. P.398-399.

Soulignons que les rentes différentielles ne proviennent pas des fluctuations temporaires des prix de marché des produits agricoles. *Elles tiennent à des différences entre le prix de production individuel fixé dans les unités de production agricoles marginales et le prix de production moyen des autres unités de production.* Le marché servira de moyen pour réaliser partiellement ou totalement l'écart entre prix individuel de production et prix moyen.

En dehors de ces formes de rentes classiques, la rente ne peut découler que d'un prix de monopole, qui lui est exclusivement déterminé par les conditions du marché.

La forme de rente qui est le résultat de ce prix de monopole (rente de monopole, ou *surrente* lit. « surplus rent ») est donc indépendante à la fois de la propriété foncière et du monopole exercée sur l'exploitation des terres.

Cette rente de monopole est engendrée par la demande agricole et le pouvoir d'achat des agents économiques. Les niveaux de revenus et des dépenses budgétaires affectées à la consommation alimentaire sont ici déterminants

Cette catégorie de rente a pour origine l'impossibilité d'ajuster l'offre à la demande. L'inélasticité de l'offre peut être provoquée par des retards observés dans l'introduction du changement technique, par la rareté d'un facteur de production ou sa cherté excessive¹⁴.

L'accroissement constant de la demande de produits agricoles face à une offre rigide constitue la base de la rente de monopole ou de la *surrente* (« surplus-rent » selon l'expression de Marx).

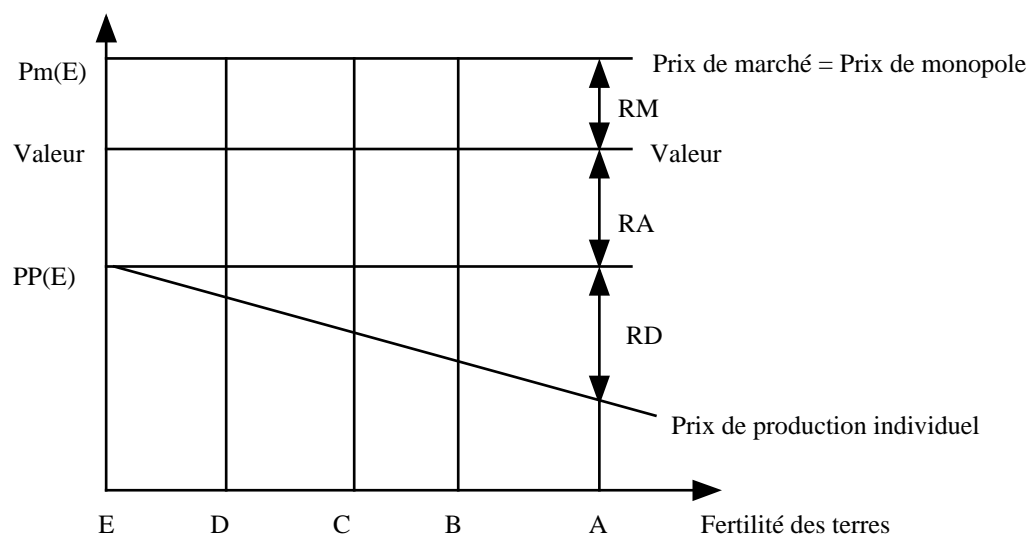
Nous employons le terme de *surrente* pour désigner un phénomène économique où les surprofits ne dérivent pas de transferts et de gains réalisés à l'intérieur d'une branche de production désignée mais opèrent des transferts de valeurs produites également à l'extérieur de la branche ou du secteur agricole.

Des prix de marché anormalement élevés sont l'occasion de réaliser ces transferts par l'intermédiaire du revenu des consommateurs.

Le schéma suivant permettra de mieux illustrer les différentes catégories de rentes qui ont été précédemment exposées.

¹⁴ Cette catégorie s'apparente à la « rente de déséquilibre » que M. ALLAIS expose dans son *Traité d'économie pure*. Dans la dynamique réelle, avance-t-il, la rente de déséquilibre se trouve pratiquement déterminée par l'écart existant entre le prix de vente des produits et leurs coûts partiels. Il peut sembler à première vue paradoxal de faire référence à un économiste néo-classique. La lecture des thèses de M. ALLAIS nous est apparue dans leur formulation très proches des propositions théoriques des courants ricardiens et marxistes. Voir à ce sujet les remarques de J.L. GUIGOU (1982), op. cit., p.493-534.

Schéma 1 : les différentes catégories de rentes¹⁵



Source : GUIGOU, J.L ; 1982 p.242

Ricardo avait mis en évidence en 1815 dans son « Essai sur l'influence des bas prix du blé », que la rente foncière pouvait aussi provenir de terrain « de qualité inférieures, ou moins bien situés » et Marx affirmait pour sa part que « la situation des terrains, le voisinage des villes et bien d'autres circonstances encore influent sur le fermage et modifient la rente » (Misère de la philosophie, 1847).

Les rentes de situation

Le paradigme ricardien de la rente foncière va connaître une extension par la prise en considération de la dimension spatiale par Von Thünen, auteur contemporain de Ricardo.

Rente foncière et localisation géographique chez Von Thünen

Si Von Thünen intègre dans son analyse la fertilité des terres et leurs rendements respectifs, les coûts de transport liés aux distances des terres agricoles par rapport aux marchés de consommation déterminent d'autres sources de rentes¹⁶.

Von Thünen inaugure dans son approche de la rente foncière la prise en compte de la dimension spatiale et géographique. Pour Von Thünen, l'espace est considéré comme une matrice générant aussi des coûts de transport pour les exploitants agricoles. « la position des terres par rapport à la ville, qui représente le marché des facteurs de production et le marché de consommation, détermine des différences de coûts de transport et d'accessibilité au marché, qui produisent des rentes pour les terrains les mieux situés » (Guigou, 1982, pp 305-306).

¹⁵ Les hypothèses de base qui fondent le schéma de ces différentes catégories de rente se ramènent à :

- une fertilité des terres croissante de E à A
- une composition organique du capital du secteur agricole inférieure à la composition du capital social moyen
- une offre inférieure à la demande agricole.

RA = la Rente Absolue : Valeur - Prix de production avec RA > 0

RD = la Rente Différentielle = Prix de production moyen - Prix individuel avec RD > 0

RM = la Rente de monopole = Prix de marché - Valeur avec RM > 0

¹⁶ Von Thünen, 1926 in Guigou, p305. Toutes les références relatives à Von Thünen sont puisées dans l'ouvrage de Guigou, J-l. (1982). *La rente foncière : les théories et leur évolution depuis 1650*. Editions Economica. 954 p

Le niveau des rentes est ainsi mesuré selon cette approche par des économies de transport.

Cette approche considère toutefois l'espace territorial comme une matrice neutre, non construite par des acteurs qui mobilisent au moyen de techniques modernes et innovantes des actifs économiques naturels « où les rendements et les structures de production jouent un rôle plus décisif que la proximité des lieux de consommation » (Guigou, 1982, p 306).

Rente de situation, externalités et environnement : la diversité des rentes chez Marshall

L'œuvre de Marshall sur la rente foncière reprend et prolonge les travaux des économistes classiques car la rente y est définie comme un surplus : le « surplus de produit qui dépasse ce qui est nécessaire pour rémunérer le cultivateur pour son capital et pour son travail. Et si l'agriculteur est propriétaire de sa terre, il peut, bien entendu, retenir ce surplus¹⁷ »

D'une part, la notion de rente de situation en particulier va fonder celle d'externalités sur laquelle se construit ensuite l'économie de l'environnement ; elle va également être la source de la notion d'actifs ou de ressources spécifiques, bases du courant de l'analyse néo-institutionnelle sur la coordination des acteurs, qui associée à la théorie de la rente spatiale de Von Thünen, sert le développement de l'économie de proximité, deux courants qui sont une charpente des approches récentes de développement (rural) territorial.

Chez Marshall donc, la « ...rente est gouvernée par la fertilité du sol, par le prix du produit et par la position de la limite de culture (...) ; ainsi les différences dans la rente, (ou surplus de production) que donnent les terres proviennent de leurs avantages nets en tenant compte de leur situation, et de leur fertilité. » (Guigou, 1982, p 369).

On retrouve l'approche ricardienne de la rente différentielle, mais aussi celle de Marx sur la rente absolue (hypothèse d'immobilité du facteur terre, non reproductible comme les autres). En effet, dans la théorie marshalienne, la rente existe même si toutes les terres offrent les mêmes avantages (dont la fertilité), dès lors que la population pour les mettre en culture se trouve en situation de concurrence (plus nombreuse que le nombre d'unités disponibles de ces terres). C'est bien l'excès de la demande sur l'offre en terres fertiles (ou l'inélasticité de cette offre) qui crée les conditions d'émergence de la rente absolue et, sur un plan social, la possibilité pour les propriétaires fonciers de l'exiger.

On peut noter que dans son approche de la rente, « don gratuit de la nature » (Guigou, 1982, p 398) ou excédent inaltérable, donc non créé par l'homme, Marshall ne revient pas sur les différences entre l'approche de la rente différentielle de Ricardo (base du marginalisme) et celle de la rente absolue ou de monopole de Marx, ni n'en explicite les différences. Son apport est en effet ailleurs : d'une part dans la définition de la quasi-rente foncière, ou revenu des améliorations des instruments créés par l'homme, et donc, du rendement de la terre par des investissements dans les autres facteurs de production ; d'autre part dans son approche de la rente de situation.

Dans les faits, le fermier paie à travers la rente à la fois une portion de valeur liée à la qualité de la terre et une autre dérivée des investissements (dépenses en capital) faits par le propriétaire foncier pour l'entretien de la valeur de sa terre (amélioration du sol ou construction d'édifices). La différence entre ces deux types de rente tient à leur rapport au temps.

La rente foncière ou produit du don de la terre est en théorie un surplus de long terme, sans relation avec l'activité de l'homme, qui s'inscrit dans le temps des rythmes biologiques de la

¹⁷ Marshall A., 1890. Principes d'économie politique, livre V, chapitre VIII, p.109 in Guigou, op. cité p 368 et suivantes. Toutes les références à l'ouvrage d'A. Marshall sont tirées du livre de Guigou, 1982.

biosphère. Mais de fait, cette approche ne tient pas compte de la capacité qu'à l'homme à détruire, par ses modes de production le don de fertilité naturelle, pour ce qui est de la rente différentielle.

La quasi-rente, s'inscrit dans le temps court et moyen, économique du producteur et de la société. Marshall appelle quasi-rente ou rente de production « le revenu net que l'on tire de ces instruments de production » (Guigou, 1982, p 378) créés par l'homme. Le producteur va investir dans des facteurs de production selon le prix attractif ou non du produit dérivé de la terre (qu'il s'agisse de biens agricoles ou de location dans le cas d'une terre bâtie en immobilier urbain) : par exemple, dans des instruments ou outils mécaniques de production (tracteurs et autres machines), dans la main d'œuvre ou le capital humain (salariés en nombre, formation etc.), dans la construction de nouveaux bâtiments de production, dans de nouveaux types de plantations, semences, etc. ou encore dans de nouveaux édifices immobiliers (terrains urbains) ainsi que dans l'achat de nouvelles terres¹⁸. Le revenu attendu sera disponible sur des périodes courtes et n'exercera d'influence sur le prix des biens que dans une temporalité plus longue. C'est pourquoi Marshall parle de quasi-rente (mais aussi de surplus ou profit du producteur) pour ces revenus issus de l'amélioration des instruments de production liés à l'exploitation des terres.

On pourrait rapprocher de la notion de quasi-rente l'intérêt et le développement actuel de l'évaluation environnementale, notamment des analyses coûts bénéfiques menées sur les investissements dans le capital naturel ou dans l'entretien des capacités productives des terres. En effet les nouveaux enjeux relatifs à la sécurité alimentaire de demain ainsi qu'à la finitude des terres cultivables (Griffon, 2006) conduisent à promouvoir l'identification des actions rentables d'amélioration des instruments de production liés à l'exploitation des terres (y compris la qualité de la terre, fertilité).

Enfin, et c'est sans aucun doute la contribution à ce jour la plus productive de Marshall dans le champ de la théorie économique, la troisième composante de la rente est la rente de situation. Elle désigne « l'influence du milieu sur le revenu tiré d'un instrument de production » (Guigou, 1982, p 379).

La rente de situation permet d'expliquer pourquoi deux terres de fertilité égale et sur lesquelles sont mis en œuvre des productions équivalentes et au même coût, vont produire des surplus distincts, alors que le prix des biens finaux est le même : l'une est située à proximité d'un marché, l'autre est excentrée, de sorte que les coûts d'acheminement de la marchandise vont varier, l'une est proche d'un centre urbains et la vente se fera rapidement, l'autre se situe en pleine campagne et la vente demandera plus d'efforts... dans un cas, les effets externes positifs feront la rente de situation.

Bien plus que le résultat économique d'une localisation spatiale avantageuse, la rente de situation résulte plus globalement quoique indirectement du progrès de long terme d'une société. La notion d'effet externe, initialement entendue comme les conditions socio-économiques et institutionnelles susceptibles engendrer des économies d'échelle pour le producteur (concentrations d'activités économiques complémentaires sur un espace réduit par exemple) va être reprise dans l'analyse économique au cours du XX^{ème} siècle (Laffont, 1975). Elle va finalement s'incarner dans celle d'externalité, ou interaction hors marché entre activités économiques de nature à engendrer des dégradations environnementales, source des approches environnementales de l'économie.

En conclusion, la rente foncière chez Marshall est la somme de la rente, de la quasi-rente et de la rente de situation et cette diversité assure une continuité avec les éléments de la répartition et du profit développés par ses prédécesseurs ; enfin, son analyse porte à la fois sur l'espace

¹⁸ La différence étant qu'acheter une nouvelle terre est priver les autres de cette terre.

agricole et sur celui urbain, elle prend en compte tout l'environnement et réalise une synthèse entre l'économie foncière, l'économie spatiale et l'économie politique.

Les externalités : du foncier à l'environnement

Avec la notion d'externalité, la théorie économique a commencé à reconnaître l'existence et le poids des relations sociales externes au marché. Cette notion va s'affirmer comme essentielle pour analyser les évolutions des politiques, en particulier agricoles et environnementales, ainsi que le développement de dynamiques territoriales.

La notion va être utilisée pour caractériser des interactions entre diverses activités économiques, et ne sera plus restreinte à l'incidence d'un contexte spatial, économique et social sur l'extraction d'une rente foncière. Cependant, le lien avec les notions d'environnement et de ressources naturelles se fera à la suite des travaux d'A. Pigou.

A. Pigou¹⁹. définit ainsi l'effet externe: « une personne A en même temps qu'elle fournit à une autre personne B un service déterminé pour lequel elle reçoit un paiement procure par la même occasion des avantages ou des inconvénients d'une nature telles qu'un paiement ne puisse être imposés à ceux qui en bénéficient, ni une compensations prélevée au profit de ceux qui en souffrent» (Pigou, 1920, traduit par Faucheux et Noel, 1996).

L'externalité désigne ainsi :une interaction sans prix entre productions et/ou consommations des acteurs économiques

- une interdépendance hors marché entre les activités des producteurs et des consommateurs
- l'effet indirect d'une activité de production ou de consommation sur un ensemble de consommation ou une fonction de production.

Cependant, avant que la définition ne soit ainsi stabilisée, plusieurs auteurs à la suite de Marshall vont s'attacher à préciser la notion d'effet externe puis d'externalité (ce dernier concept sera finalement adopté, évacuant définitivement celui d'effet externe) ; et comme nous allons le préciser, la plupart de ces définitions présente un intérêt particulier pour une analyse en terme de développement ou de dynamiques territoriales²⁰.

Ainsi, Viner en 1931 va différencier les externalités pécuniaires et des externalités technologiques. Les externalités pécuniaires sont celles associées au rendement ou aux économies d'échelle et elles découlent d'effets transmis par les prix. Les externalités technologiques simplement sont les effets externes d'une activité sur une autre sans médiation sur les prix. On peut noter que l'approche de Marshall sur la rente de situation, le caractère positif des groupements et de l'interdépendance des agents économiques renvoie en fait à la notion d'externalités pécuniaires. Il envisage d'ailleurs exclusivement les effets externes sous un angle positif. D'autres auteurs souligneront après lui l'existence d'effets externes négatifs ou d'externalités négatives.

En 1943, Ellis et Fellner différencient les externalités réversibles et celles irréversibles, mettant en évidence l'aspect dynamique des externalités d'une part, leurs incidences sur la dégradation

¹⁹ Pigou, A.C., 1920. *The economics of Welfare, Mac Millan Voir notamment : part II, Chapter IX, Divergences between marginal social net product and marginal private net product, para 10* "I now turn to the second class of divergence between social and private net product which was distinguished in § 3. Here the essence of the matter is that one person A, in the course of rendering some service, for which payment is made, to a second person B, incidentally also renders services or disservices to other persons (not producers of like services), of such a sort that payment cannot be exacted from the benefited parties or compensation enforced on behalf of the injured parties", *Accessible en ligne, Library Economics Liberty*.

²⁰ Les trois références suivantes sont tirées des textes de J.J. Laffont, 1975 op.cité et de Berta N., 2008. *Le concept d'externalités de l'économie externe à l'interaction directe, quelques problèmes de définition*, Document de travail du Centre d'Economie de la Sorbonne, Université de Paris I, 23p.

des ressources naturelles d'autre part, et finalement, leurs impacts négatifs sur l'environnement mais aussi la société et ses activités économiques. Les externalités réversibles disparaissent avec la baisse de la production dont la croissance avait provoqué l'externalité. L'exemple du cours d'eau pollué par les rejets d'une industrie, pénalisant en aval les activités de pêche, d'agriculture irriguée et de loisir fait partie des illustrations les plus populaires. La question des seuils d'irréversibilité (ou du niveau cumulé acceptable d'externalité par l'écosystème) est à ce jour sujette à de nombreux débats du fait de l'incertitude et du manque de connaissance d'une part sur la durée et les conditions de récupération des écosystèmes et d'autre part sur leur transformation en de nouveaux écosystèmes, bien souvent simplifiés. A nouveau, cette définition de l'externalité dans sa dimension dynamique et environnementale est intéressante pour une analyse dynamique des territoires.

Enfin, en 1952, Meade différencie les externalités de facteurs non payés et celle de création d'atmosphère :

- l'externalité de facteurs non payés ou externalité réciproque caractérise des effets externes positifs entre deux activités économiques complémentaires. L'exemple qu'il cite est celui de l'apiculteur installé à proximité d'un verger fruitier.
- Les externalités de création d'atmosphère sont source de création de bien public environnementaux localisés. L'illustration de l'auteur est l'opération de reboisement qui localement améliore la répartition des pluies et donc, l'activité agricole. Les conditions ainsi créées sont fixes pour tous les acteurs et il n'y a pas d'exclusion possible de ces effets bénéfiques.

Ce lien entre externalité et bien public environnemental localisé, et fourni par les acteurs du territoire présente un intérêt singulier pour l'organisation du développement territorial. L'externalité réciproque de facteurs non payés peut aussi être rapprochée de la notion de multifonctionnalité sur laquelle la politique agricole européenne et le règlement de développement rural vont fonder leur action environnementale à partir des années 2000 (Barthélémy et al., 2004).

Sans rentrer dans le détail de ces approches qui ont connu de très nombreux développements depuis un demi-siècle, rappelons que l'externalité est analysée comme un déficit d'appropriation ou de droits de propriété. L'externalité en effet n'est à personne ; or, pour l'internaliser, il convient de rétablir les droits de propriété adéquats. Chronologiquement, trois grands ensembles d'outils vont être proposés :

- Soit l'approche étatique (Pigou, 1920), sous la forme de taxe, de norme ou de subventions qui vont soit réparer l'externalité sous son aspect économique, au mieux limiter ses impacts environnementaux.
- Soit l'approche négociée (Coase, 1960), sur la base de contrats entre acteurs émetteurs et acteurs victimes de l'externalité ;
- Soit enfin une approche marchande qui établit les conditions de l'appropriation et de l'échange privatif sur un marché spécifique des droits à émettre des externalités (Dales, 1968).

Ainsi l'état des droits de propriété, notamment l'externalité (entendue comme l'absence de droit de propriété) seront considérés comme la cause de dégradations du milieu naturel. L'illustration la plus connue dans la littérature scientifique est celle de la Tragédie des Communs de G. Hardin (1968). Ce texte controversé car confondant propriété commune et accès libre sera le point de départ d'un vaste courant de recherche sur les biens en propriété commune, et sur les biens naturels en propriété commune (*common-pool resources*) et la gouvernance (E Ostrom, via l'IASCP, et la nouvelle économie institutionnelle –NEI-

notamment les travaux de D. C. North²¹).

On est passé de l'effet externe comme générateur de bénéfice économique (Marshall, rente de situation) à l'externalité comme source de dégradation de l'environnement.

Revenant à la notion d'externalités, soulignons enfin qu'il existe aussi dans les travaux concernant les liens entre les biens publics ou communs et l'environnement une distinction entre les externalités de congestion et celles dissipatrices de rente (Platteau, 2003) : l'externalité de congestion a pour origine la sur fréquentation d'un site spécifique souvent un bien public (site naturel, autoroute etc.) ; l'externalité dissipatrice de rente désigne le cas où l'exploitation conjointe d'une ressource donne lieu à la baisse moyenne de production de chaque exploitant, c'est évidemment le cas de la tragédie des Communs.

Ainsi, la rente de situation marshallienne et la notion d'effets externes ou d'externalités qu'elle a engendrée ont eu un impact important sur les évolutions de la théorie économique depuis les années 1920. Elles ont été notamment source d'innovations méthodologiques pour l'économie des ressources naturelles et des biens communs, pour l'économie de l'environnement, pour l'économie néo-institutionnelle et pour l'économie territoriale.

La rente de qualité territoriale

De nombreuses disciplines relevant des sciences sociales (économie, sociologie, géographie...) prendront dorénavant en compte les spécificités locales et s'interrogeront sur la possibilité d'enclencher un processus de développement adossé à un territoire.

Construction des territoires et externalités

Les théories développées mettent l'accent sur les questions liées aux défaillances du marché, sur l'asymétrie de l'information ainsi que sur les inégalités inter et intra régionales dans l'allocation des ressources engendrées par le fordisme.

La théorie des districts marshalliens et l'expérience de la troisième Italie (intérêt pour le développement territorial en grappes et à l'organisation de clusters) serviront de références communes.

L'influence de l'espace fut mise en évidence aussi bien dans les règles du jeu via l'intégration de la valeur sociale, de la morale et de l'éthique chez les économistes (Hirschman, 1984 et Sen, 2003) que par la culture et le système de croyances dont le rôle sur les changements économiques est souligné par le courant néo-institutionnel (North, 1990) La concentration de compétences et de savoirs spécialisés dans le tissu local sera identifiée comme un facteur économique de compétitivité (Porter, 1993). L'on soutient que les interactions entre les acteurs d'un même territoire, qui contribuent à la réduction des coûts de transaction, exercent une influence décisive sur l'innovation (Aydalot, 1974.). L'on établit, last but not least, une relation positive sur les échanges découlant des effets de proximité géographique des acteurs (Krugman, 1995).

Les approches en termes de développement local et territorial constituent ainsi un des leviers de développement ou un moyen de résistance au déclin économique de nombreuses zones rurales méditerranéennes. Le territoire sera appréhendé d'une part, comme moyen de recomposition de la relation ville/campagne et d'autre part, comme lieu d'appropriation et de valorisation des ressources par un certain nombre d'acteurs travaillant ensemble pour résoudre

²¹ Voir leurs ouvrages fondateurs : Ostrom, E., 1990. *Governing the Commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press, Cambridge et North, D.C 1990. *Institutions, institutional change and economic performance*, Cambridge University Press. IASCP : International Association for the Study of Common Property, association créée par E. Ostrom, voir site en ligne.

des problèmes communs (Gumuchian et Pecqueur, 2007).

La rente de qualité territoriale : l'approche de Mollard, Pecqueur

Pour analyser les relations entre qualité et territoires, Mollard et Pecqueur (UJF, Grenoble) ont décliné le concept de rente selon plusieurs filiations théoriques (Ricardo, Marshall, Lancaster). Cette analyse a mis l'accent « sur les modalités des relations entre offre et demande – caractère composite/situé de l'offre et achat conjoint des produits de qualité –et enfin sur l'importance de la construction institutionnelle de ces relations »²².

Les auteurs de l'approche de la rente de qualité territoriale (RQT) partent d'une complémentarité forte observée de nos jours entre deux approches de la rente:

- « la différenciation des territoires, centrée sur l'offre, dans la tradition ricardienne de la rente » ; celle-ci est source d'une « rente territoriale » à travers des processus sociaux de spécification et de différenciation du potentiel productif des territoires.
- « l'approche par la qualité des produits qui différencie la demande dans la tradition marshallienne du surplus du consommateur qui « met en évidence la « rente de qualité » émergeant quant à elle « de la différenciation des préférences des consommateurs et de l'existence d'un surplus élevé pour bénéficier des divers attributs des produits de qualité ».

Pour Mollard et Pecqueur, « ces deux rentes se combinent lorsqu'il existe des liens réciproques entre territoire et qualité » et elles donnent naissance à une « rente de qualité territoriale », qui valorise le potentiel de ces territoires.

La RQT résulte donc d'une valorisation conjointe de l'offre et de la demande dans un territoire donné. Ses conditions d'émergence ne se limitent pas à l'analyse des stratégies d'offre qui lient les producteurs de ce territoire, mais introduisent aussi la perception que les consommateurs ont des produits offerts.

Les résultats empiriques qui avaient été obtenus lors d'enquêtes portant sur le Baronnais avaient mis en évidence les éléments constitutifs du modèle du « panier de biens », ainsi que les conditions de sa pérennisation comme source de RQT.

En effet, selon nos auteurs, le panier de biens doit réunir sur un territoire donné au moins trois conditions majeures « Le panier doit réunir: i) une offre spécifique de produits et de services privés, ii) une demande inélastique et spécifique de type shopping, iii) des biens publics qui valorisent le panier de biens. Ce modèle étant un construit social à partir de ressources potentielles, il requiert pour être pérennisé des formes de coordination convergentes et cohérentes entre tous les acteurs concernés, privés et publics ».

En définitive, « l'offre différenciée liée à l'origine et à la tradition (terroir, typicité, authenticité) converge désormais avec la forte progression de la demande. Les marchés territorialisés où se rencontrent cette offre de produits et services de qualité et cette demande pour ce profil de produits et de services constituent, via le différentiel de prix qu'ils permettent d'obtenir, un creuset pour la valorisation sous forme de RQT d'externalités en réalité fortement

²² Mollard, A., Pecqueur, B., (2007) De l'hypothèse au modèle du panier de biens et de services. Histoire succincte d'une recherche. *Economie rurale* 300/Juillet- p110 et suivantes
Hirczak M., Moalla M., Mollard A., Pecqueur B., Rambonilaza M., Vollet D. (2005). Du panier de biens à un modèle plus général des biens complexes territorialisés : concepts, grille d'analyse et questions. Communication au Symposium INRA-PSDR, Lyon,
Pecqueur B. (2001). Qualité et développement territorial : l'hypothèse du panier de biens et de services territorialisés. *Économie rurale*, n° 261, p. 37-49 et Mollard A. (2001). Qualité et développement territorial : une grille d'analyse théorique à partir de la rente. *Économie rurale*, n° 263, p. 16-34.

liées aux biens publics. (...). Les stratégies conjointes des acteurs privés et publics sont donc indispensables pour combattre l'inéluctable « usure » des rentes et préserver l'attractivité de l'image du territoire (Mollard, 2003).

Le territoire, lieu privilégié de structuration de l'action collective, espace d'expression des stratégies d'acteurs, centre d'activités et d'échanges économiques capte des externalités (cf Marshall) et autorise ainsi une libération de nouvelles forces productives.

Conclusion : des théories de la rente foncière au fonctionnement des marchés fonciers.

Les approches théoriques offrent les cadres d'analyse des marchés fonciers et fournissent les déterminants des prix du sol. Le prix de la terre est une rente capitalisée. Cette capitalisation dépendra d'un certain nombre de facteurs à la fois agronomiques (fertilité des terres), économiques, socio-démographiques ou juridiques. D'un point de vue général, ces marchés vont dépendre :

- **du côté de l'offre :**

- des flux et du stock de terres disponibles au niveau national ;
- de facteurs démographiques dont les taux de croissance naturelle de la population rurale, de la répartition entre urbains et ruraux. Si par exemple l'exode rural est supérieur aux croûts naturels des populations actives, l'offre de terre aura tendance à augmenter et inversement. Les localisations des sols agricoles à proximité des centres urbains, des marchés de consommation ou des bassins de vie constituent des facteurs actifs dans la détermination des prix des terres. ;
- de facteurs socio-juridiques qui renvoient aux statuts fonciers, aux systèmes de successions et d'héritages, aux coutumes et pratiques en usage selon les pays ;
- de facteurs économiques avec la rentabilité de la localisation du placement financier du produit, des variations des taux d'intérêts, des politiques agricoles favorisant ou non les départs des agriculteurs (politique d'aide à l'installation, de primes de départ etc.)

- **du côté de la demande :**

Les mêmes facteurs que ceux évoqués plus haut interviennent.

On relie aussi généralement la demande de terre aux revenus nets de l'achat et/ou de la location. La variation à moyen et long terme de la demande de terre est fonction des revenus et des prix relatifs des inputs et des outputs, prix relatifs qu'on associe au trend d'évolution des prix agricoles. La demande en terre tend à augmenter lorsque la croissance des produits agricoles est plus rapide que celle des revenus et tend à baisser dans le cas contraire. Elle dépendra des conjonctures des marchés mondiaux et des stratégies des Etats – dont la demande d'importation augmente sur les marchés mondiaux- et des entreprises nationales ou internationales, qui dans le cas de pénurie alimentaire, ont tendance à intervenir sur les marchés fonciers.

Les marchés fonciers sont souvent de natures spéculatives et des politiques publiques accompagnées de législations foncières (lois, règlements et dispositifs fiscaux) viennent corriger le fonctionnement de ces marchés.

Les interventions des Etats ont été très fortes dans le domaine des structures foncières et dans les restructurations sociales des zones rurales. Les politiques foncières ont un caractère

stratégique dans les politiques agricoles des Etats. Les législations foncières définissent quels les droits et les obligations dans l'usage des terres, autrement dit, quelles sont les conditions d'accès au sol (ou à l'eau) et quels sont les groupes sociaux ou les fractions d'agriculteurs (exploitants familiaux ou entrepreneurs, salariés ou société civile d'exploitation, grands propriétaires ou locataires...). Le régime juridique des terres qui est défini dans les législations et le droit positif (code civil, code rural) détermine les types d'exploitations et/ou les types d'agricultures que l'on veut promouvoir dans le secteur agricole (exploitations ou agriculture familiales ou paysannes, entreprises agricoles à salariés, agriculture collective, coopérative, société civile d'exploitation...).

Ces politiques foncières sont souvent le produit des conditions économiques et socio-politiques : les rapports de force entre propriétaires fonciers, exploitants agricoles et salariés, leurs influences dans les institutions et leur poids dans la prise de décision politique sont essentiels. Ces politiques sont quant au fond dépendantes du mode d'accumulation et du modèle de développement retenus dans les différents pays.

Références bibliographiques

Allais M., (1943, rééd. 1994) *Traité d'économie pure*, Clément Juglar

Aydalet Ph., Guigou JL. Et Huriot JM, (1974), *Théorie économique et utilisation de l'espace*, Paris Cujas

Barthélémy D., Niéddu M., Vivien, F.D., (2004). Externalités ou production de patrimoines, Les enseignements de travaux récents sur l'agriculture et l'environnement, *Géographie, Economie et Société* 2004/3 vol.6, pp. 331-352.

Berta N., (2008). Le concept d'externalités de l'économie externe à l'interaction directe, quelques problèmes de définition, Document de travail du Centre d'Economie de la Sorbonne, Université de Paris I, 23p.

Boserup, E. (1970). *Evolution agraire et pression démographique*. Flammarion.

Coase R.H., (1960). *The problem of social cost*, in Journal of law and Economics, 3, 1-44.

Coulomb P., (1999). De la terre à l'État. Droit de propriété, théories économiques, politiques foncières, *Cahiers Options méditerranéennes*, CIHEAM, 6 13-40

Dales D.H., (1968). Pollution, property and prices, An essay in policy making and economics, University of Toronto press, Toronto. Le marché des droits à polluer en est l'illustration la plus explicite.

Ellis, F (1988). *Peasant Economics. Farm households and agrarian development*. Cambridge University Press

Faucheux S., Noel J.F., (1996). Economie des ressources naturelles et de l'environnement, Colin, p.180

Griffon M., (2006). nourrir la planète, pour une révolution doublement verte, Odile Jacob

Guigou, J.L (1982). *La rente foncière . Histoire des théories de la rente foncière*. Economica.

Gumuchian H., Pecqueur B., (dir), (2007), *La ressource territoriale* Ed. Anthropos

Hardin, G.J., (1968). "The Tragedy of Commons" in *Science* 162: 1243-1248

- Hirschman, A-O. (1984). *L'Économie comme science morale et politique*. Editions des Hautes Études en Sciences Sociales. Sen A. (2003). *L'économie est une science morale*. Paris. La découverte
- Hirczak M., Moalla M., Mollard A., Pecqueur B., Rambonilaza M., Vollet D. (2005). Du panier de biens à un modèle plus général des biens complexes territorialisés : concepts, grille d'analyse et questions. Communication au Symposium INRA-PSDR, Lyon,
- Krugman P., (1995), en collaboration avec Obstfeld M. *Economie internationale* (2ème éd.) De Boeck, Bruxelles
- Laffont J.J., (1975). « Note historique sur les effets externes », In *L'actualité économique*, vol.51, n°3 420-433.
- Marshall A., (1890). Principes d'économie politique, livre V, chapitre VIII, p.109 in Guigou, *La rente foncière. Histoire des théories de la rente foncière*. Economica, 1982
- Marx, K. (1847). Misère de la philosophie. Editions Gallimard- la Pléiade établie par M. Rubel. Paris 1963. p 125
- Marx K (1867, rééd. 1973). *Le Capital : Critique de l'économie politique*, Éditions sociales, Paris
- Mollard A. (2003), Multifonctionnalité de l'agriculture et territoires : des concepts aux politiques publiques, *Cahiers d'Économie et Sociologie Rurales*, n° 66, p. 28-54
- Mollard A. (2001). Qualité et développement territorial : une grille d'analyse théorique à partir de la rente. *Économie rurale*, n° 263, p. 16-34.
- Mollard, A., Pecqueur, B., (2007) De l'hypothèse au modèle du panier de biens et de services. Histoire succincte d'une recherche. *Economie rurale* 300/Juillet- p110 et suivantes
- North, D.C (1990) *Institutions, institutional change and economic performance*", Cambridge University Press
- Ostrom, E., (1990). *Governing the Commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press, Cambridge
- Pecqueur B. (2001). Qualité et développement territorial : l'hypothèse du panier de biens et de services territorialisés. *Économie rurale*, n° 261, p. 37-49
- Pigou, A.C., (1920). *The economics of Welfare*, Mac Millan, Accessible en ligne, Library Economics Liberty.
- Platteau JP, 2003. *Droits de propriété et gestion efficace des ressources naturelles*, Idées pour le débat, n°15/2003. Iddri, 40p
- Porter, M (1993). *L'Avantage concurrentiel des nations*, Dunod
- Reboul, C (1989)- *Monsieur le capital et Madame la terre*. –Ed. EDI-INRA. 249 p
- Ricardo, D (1970). *Les principes de l'économie politique et de l'impôt* ». Editions Calman-Lévy. Collections « Perspectives de l'économique. Les fondateurs ». Paris. 349 p
- Von Thünen, (1926) in Guigou, (1982). *La rente foncière : les théories et leur évolution depuis 1650*. Editions Economica. 954 p