Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (1985)
Heft: 767

Artikel: Bail à ferme : les paysans n'ont pas gagné beaucoup de terrain
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1017554

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

BAIL À FERME

Les paysans n'ont pas gagné beaucoup de terrain

Il y a quelques jours, après un débat de plus de dix heures, le Conseil national approuvait la nouvelle Loi fédérale sur le bail à ferme agricole. Satisfaction de l'Union suisse des paysans («Terre romande» du 16.3.1985). A y regarder de plus près, les sujets d'inquiétude ne manquent pas.

En laissant de côté, une fois de plus, le problème crucial du montant des fermages, en continuant à le bricoler sur une valeur de rendement, certes approchée au plus juste, mais complètement dépassée par les faits, c'est-à-dire par les transactions foncières et les valeurs vénales qui en découlent (tableau B), en dissociant le rendement des terres de celui des bâtiments, on ne pouvait espérer un changement fondamental du caractère du bail à ferme. Aux dires mêmes de la conseillère fédérale Elizabeth Kopp, rien de révolutionnaire.

En fait, on a sanctionné les résultats d'une négociation entre propriétaires et fermiers qui est loin d'être satisfaisante et qui repose sur le constat suivant: la durée actuelle du bail de six ans est certes trop courte; mais attention: le capital immobilier rapporte à son détenteur un intérêt dérisoire par rapport à sa valeur marchande! Donc, pas de prolongation exagérée... Douze ans, avait proposé le Conseil fédéral, comme premier bail. Neuf, a finalement tranché le Conseil national, en se ralliant à la proposition minimaliste du Conseil des Etats. Prolongée de six ans au maximum, la durée totale théorique d'un bail sera de quinze ans. Peu défendable sur le plan social: un fermier qui doit quitter, perd son travail et son logement. Inadéquate sur le plan économique: les capitaux investis exigent une durée d'amortissement plus longue. En retrait par rapport à la sécurité foncière garantie par les vingt-cinq ans de la zone agricole prévue par exemple dans la loi vaudoise. En fait, un simple ajustement, plutôt en retrait par rapport aux législations des pays qui nous entourent: neuf ans en France et en Belgique, depuis longtemps déjà; quinze ans en Italie; douze ans aux Pays-Bas, la Finlande détenant, semble-t-il, le record avec cinquante ans.

A l'opposé de ce qui se passe dans le secteur des baux à loyers, la vente ne rompt pas le bail à ferme, si bien qu'on pourrait croire cette durée de neuf ans opérationnelle dans tous les cas. Ce serait ignorer les cas d'exception prévus et qui autorisent notamment la rupture du bail contre indemnisation, lorsque le nouvel acquéreur veut exploiter lui-même le domaine. L'écart qui se creuse quotidiennement entre la valeur de rendement d'un hectare et sa valeur marchande rend cette clause redoutable pour la sécurité du fermier, tellement il y a, dans ces conditions, tentation accrue de vente.

61% des terres affermées le sont par des paysans qui les prennent en complément de terres en propriété. C'est dire le rôle, d'ailleurs de plus en plus grand, joué par l'affermage par parcelles, pour les bailleurs, et l'affermage complémentaire pour les propriétaires exploitants ou (partiellement) fermiers.

L'affermage par parcelle, c'est le risque qu'un propriétaire de domaine loue ce dernier lopin par lopin et joue ainsi sur la concurrence que se livrent les paysans qui cherchent à compléter la surface qu'ils travaillent déjà.

L'affermage complémentaire peut permettre à un agriculteur d'ajouter par locations successives des surfaces qui débouchent sur un véritable accaparement.

Pour maîtriser ces tendances, fondamentalement contraires à l'esprit de toute la législation agricole, le projet du Conseil fédéral prévoyait un régime d'autorisation pour l'affermage par parcelle et un régime d'opposition (au bénéfice des paysans du lieu ou d'association de fermiers, par exemple) pour l'affermage complémentaire, avec décision finale à l'autorité compétente.

C'est sur ces points que les fédéralistes purs et durs, romands et vaudois surtout, crurent bon de monter au front. Ces questions, du moins certaines d'entre elles, sont encore ouvertes, puisque des divergences subsistent entre les Chambres.

FERMIÈRES VEUVES PROTÉGÉES

On se souvient encore, certainement, de l'histoire de Barbara Fonjallaz, dans la fin des années septante, de la lutte pénible que dut mener cette femme, devenue veuve, pour continuer à faire fructifier le domaine où travaillait son mari fermier; comment l'engagement et la solidarité de nombreuses personnes permirent le rachat de la terre aux beaux-parents. Un genre de situation dramatique beaucoup plus courant jusqu'ici qu'on ne l'imagine: l'action courageuse menée à Faoug, récemment (épilogue heureux il y a quelques jours), par Louise Fankhauser vient encore de le rappeler.

Ces cas ne devraient plus se reproduire. Désormais, selon la nouvelle loi, la fermière, à la mort de son mari, pourra déclarer en toute légalité vouloir continuer le bail.

Pendant les débats au National, les partisans de l'égalité des droits ont pu apprécier à sa juste valeur la prise de position «modulée» du député vaudois J.-P. Berger, depuis longtemps tout à fait dans la ligne hyperconservatrice de l'UDC bernoise ou zurichoise; pour lui, ce droit conféré à la veuve sera surtout là pour assurer la transition et... permettre à un enfant de reprendre ultérieurement l'exploitation; à l'entendre, pas question que la veuve ait un véritable intérêt, un plaisir à poursuivre l'œuvre de son époux! Pour ne pas parler bien entendu d'une éventuelle revendication d'une fermière veuve sans enfant qui ne serait alors que pur caprice...

En tout état de cause, le débat sur le bail à ferme aura permis quelques révélations au Conseil national! Que penser par exemple des «arguments» du libéral neuchâtelois Jeanneret déclarant qu'entre l'existence d'une règle au niveau fédéral et son application au niveau cantonal, il existe toute une zone floue, pour ne pas dire franche, et que rien n'est plus préjudiciable à l'autorité de l'Etat que de prévoir des lois dont on sait qu'elles risquent de rester lettre morte...

En se dispensant d'aborder le droit foncier rural et le problème du prix des terres conjointement à la question du bail à ferme, le Conseil fédéral a limité dès l'abord le champ des progrès envisageables au chapitre du statut des fermiers. Cela ne sera pas sans incidence sur l'avenir de la paysannerie. La preuve? Voyez l'évolution comparée de deux indices classiques! Celui des prix à la consommation et celui du prix des terrains agricoles (tableau A): après quelques années de hausse en parallèle, le deuxième a véritablement «décollé», prenant plus de 100 points d'avance... Avec toutes les incidences négatives qu'on peut d'ores et déjà imaginer (et constater) dans les affaires de successions et dans le domaine fiscal.

En dernier recours, il faut souhaiter, pour le bien des paysans, que la discussion sur l'initiative «ville-campagne» révèle, avant qu'il ne soit trop tard, la fragilité grandissante de tout un pan de la législation agricole.

Tableau A. — Districts vaudois d'Avenches, Echallens et Moudon, 1966-1984: prix à la consommation et prix des terres agricoles.

ANNEE	INDICE (prix à la consommation)	PRIX au m2 (terrains agricoles	PRIX / PRIX 66 (%)
1966	100	1,84	100
1967	103,6	1,80	98
1968	106,1	1,84	100
1969	108,8	1,89	103
1970	112,7	2,06	112
1971	120,1	2,36	128
1972	128,1	1,90	103
1973	139,3	2,48	135
1974	152,9	2,78	151
1975	163,2	2,66	144
1976	166	3,07	167
1977	168,1	2,91	158
1978	169,9	3,32	180
1979	176,0	4,83	263
1980	183,1	4,03	219
1981	195,0	5,37	291
1982	206,0	6,36	345
1983	212,1	5,91	321
1984	218,3	6,01	326

Tableau B. — District d'Echallens, juillet 1962 - décembre 1984: superficie et nombre de transactions foncières supérieures à 5000 mètres carrés.

VALEURS PAR M2	PERIODE	NOMBRE DE TRANSACTIONS	%	SURFACE REPRESENTEE PAR CES TRANSACTIONS	% DES SURF.
jusqu'à 3,5 x la val. de rend. agricole	1962-1965	6	7	116.990	8
	1966-1970	36	38	799.270	35
	1971-1975	43	44	1.137.853	55
	1976-1979	27	40	738.508	41
	1980-1984	7	18	178.888	22
jusqu'à 5 x la val. de rend. agricole	1962-1965	11	13	181.930	12
	1966-1970	51	53	1.183.620	52
	1971-1975	58	59	1.482.878	72
	1976-1979	52	76	1.526.113	85
	1980-1984	17	43	354.379	44

Superficie et nombre des transactions foncières supérieures à 5000 m², de juillet 1962 à décembre 1984 dans le district d'Echallens: pour illustrer une évolution générale, l'exemple du district d'Echallens est tout à fait indiqué, région parmi les plus agricoles du canton de Vaud, avec une frange méridionale touchée par le phénomène d'urbanisation.

Où l'on constate dès l'abord une forte réduction de la part des transactions effectuées au-dessous de 3,5 fois et même de 5 fois la valeur de rendement. Dans ce tableau inédit, notez que, de 1976-1979 à 1980-1984, les transactions allant jusqu'à 3,5 fois la valeur de rendement ont littéralement fondu de 40 à 18%! Même constat pour les transactions allant jusqu'à 5 fois la valeur de rendement: de 76 à 43%...

Bien que les pourcentages soient un peu moins bas pour les surfaces, l'effondrement est aussi spectaculaire: plus de la moitié des terres agricoles (56%) négociées l'ont été à un prix supérieur à cinq fois la valeur de rendement.