

LA DESESTABILIZACION DEL MERCADO DE TIERRAS AGRARIAS EN LA CRISIS ECONOMICA

Por
Pierre Coulomb (*)

LA EVOLUCION DEL MERCADO DE TIERRAS AGRARIAS (1)

En primer lugar, 1974 y luego 1978, son las dos fechas en las que se produce un verdadero giro del mercado de tierras agrarias, al menos tal como se había desarrollado desde 1950. En efecto, a partir de 1974, se observa una fuerte disminución del volumen de las tierras vendidas, luego en 1978 y hasta la fecha, presenta una disminución del precio de las tierras,

(*) Economista en materia rural, INRA-ESR. Instituto Nacional de Investigación Agraria - Estación de Economía y Sociología Rural Agraria. París, 6. Francia.

(1) Los servicios estadísticos del Ministerio de Agricultura (SCEES) realizan desde 1950 una investigación anual del mercado de las tierras agrarias por «pequeñas regiones agrarias» que facilita el precio por hectárea de las

primero en francos constantes (de 78 a 83) y luego desde el 82-83 en francos corrientes.

1. Una reducción del 40% del valor real desde hace siete años

Durante casi treinta años, de 1950 a 1978, el precio de las tierras agrarias no cesó de aumentar: se triplicó en francos constantes durante dicho período, pasando del índice 100 en 1950 al índice 307 en 1978 (y del índice 100 en 1950 al índice 1.612 en 1978, en francos corrientes). Este incremento resulta aún más marcado en lo referente a las tierras arables: una hectárea de tierra arable valía 1.000 Fr. en 1950 y 19.300 Fr. en 1978 (es decir, de 100 a 369 francos constantes), mientras que por el contrario, el precio de la hectárea de prado natural baja en comparación con las tierras arables (de 1.400 Fr. la hectárea en 1950 a 17.300 Fr., pasando del índice en francos constantes de 100 a 239) (2). La tasa media anual de incremento ha sido de más del 10% durante dicho período. (Ver Cuadro 1).

En 1978, el incremento del precio de las tierras en francos corrientes se reduce, en gran medida, pasando de +10% en 1978 a +2% en 1981, perdiendo el 13,6% del valor real en los tres años 79, 80 y 81. Esta reducción se acentúa en lo sucesivo: a partir de 1983 se observa dicha reducción en francos corrientes. Así, el precio de las tierras disminuye en valor real, en una media de un 40% desde 1978 a 1985. (Ver Cuadro 2).

distintas tierras libres en venta de un mínimo de 1 hectárea de superficie. Por tanto, no se toman en cuenta: las pequeñas parcelas (a menudo más caras) ni las tierras arrendadas y ocupadas (a menudo más baratas). Por otra parte, la Federación Nacional de las SAFER y su servicio de estudios (la SCAFR) publican desde los años sesenta sus propias estadísticas basadas en los precios indicados en las notificaciones obligatorias de las mutaciones de la tierra.

(2) *Fuente:* SCEES.

CUADRO 1

PORCENTAJES MEDIOS ANUALES DE EVOLUCION DEL PRECIO DE LAS TIERRAS DURANTE OCHO PERIODOS

	1951/1952	1953/1958	1959/1960	1961/1964	1965/1968	1969/1971	1972/1977	1973/1981
Precio de la tierra (Francos corrientes)	8,8	12,2	6,0	15,0	7,6	5,1	12,6	6,9
Precio del PIB	14,6	4,0	4,4	3,9	3,0	5,7	9,2	10,8
Precio de la tierra (Francos constantes)	5,0	7,9	1,5	10,6	4,5	0,7	3,1	3,5

Fuente: Loïc Le Verger. SCEES.

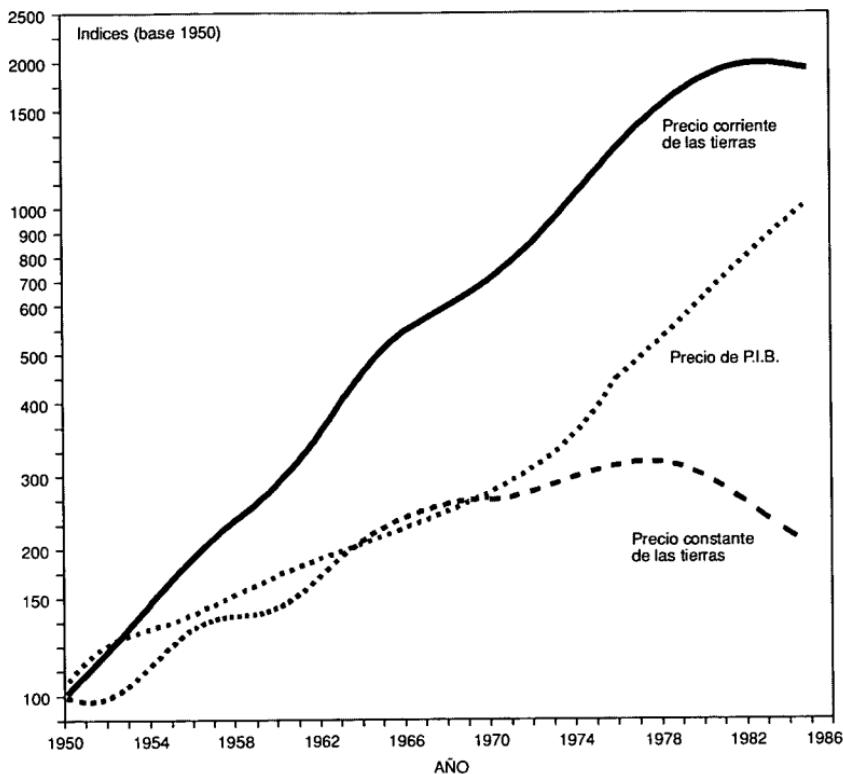
CUADRO 2

EVOLUCION DE LOS PRECIOS REALES DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS DE TIERRA

	1985/1984	1985/1978
- Tierras arables	- 6,6%	- 39,6%
- Prados naturales	- 8,0%	- 42,3%
- Terrenos para hortalizas	- 10,3%	- 42,8%
- Huertos	- 10,3%	- 43,1%
- Viñas sin AOC* (Sic)	- 6,4%	- 43,1%
- Viñas AOC (Sic)	+ 0,8%	- 17,4%
EN CONJUNTO	- 7,0%	- 40,0%

Fuente: Cahiers du BAC. SCEES.

EVOLUCION GENERAL DEL PRECIO DE LAS TIERRAS (1)
ENTRE 1950 Y 1985



(1) Tierras arables y prados naturales.

BAC según SCEES

Esta fuerte reducción es casi general en todas las regiones agrarias: la única excepción son los departamentos del anillo inmediato a París y el departamento del Gard. No obstante, la reducción es particularmente fuerte en la región central y los Países del Loira (más del 50%) y más suave por el contrario (entre -20% y -40%) en las regiones meridionales, el borde este y nordeste y, finalmente, Bretaña (véase mapa a continuación).

EVOLUCION 1978-1985 DEL PRECIO REAL DE LAS TIERRAS*
POR DEPARTAMENTO



BAC según SCEES.

III Reducción superior al 50%

 Reducción comprendida entre 40 y 50%

Reducción próxima al 10%

Reducción comprendida entre 20 y 40%

+ Alza

* Tierras arables y prados naturales.

2. Una retracción de más de un tercio de la actividad del mercado anual desde 1984

Durante los diez años, aproximadamente de 1965 a 1974, el volumen de las tierras anualmente vendido oscilaba entre 550.000 y 600.000 hectáreas, sin contar las ventas intrafamiliares en el momento de las herencias, pues representaba alrededor de 100.000 ó 120.000 hectáreas anuales. Así, cada año, se intercambiaba en torno a un 3% de la superficie agraria útil.

Este porcentaje sufre una fuerte retracción, a partir de 1974: en 1972, las transacciones afectan a 665.000 Ha, en 1984 a 334.000 y, finalmente, en 1985 a 350.000. Por consiguiente, los intercambios no representan más que el 0,9% de la SAU.

La actividad del mercado de tierra agrarias mantiene, no obstante, su carácter dominante de mercado de parcela y, por consiguiente, de medio de incremento de las explotaciones agrarias existentes: los dos tercios de las mutaciones corresponden a parcelas no construidas (65%) y sobre un total de 93.500 intercambios (construidos y no construidos), la superficie de las mutaciones sólo es de 3,8 Ha.

Cerca del 80% (78%) de las parcelas no construidas y vendidas tienen menos de 10 Ha, pero representa el 60% de las superficies vendidas sin construir. Así, en 1985, no hubo más que 4.481 ventas de tierras sin construir, cuya superficie sobrepasa las 10 Ha (5% de las ventas) y 1.335 ventas que corresponden a tierras de más de 20 Ha (1,5%, de una superficie media de 36 Ha). (Ver Cuadro 3).

El mercado de las tierras construidas (el tercio de las mutaciones totales) presenta, por su parte, caracteres muy diferentes: por una parte, es más frecuente el de las explotaciones vendidas y es, por tanto, relativamente más activo en el mercado de las grandes superficies vendidas, pero, por otra parte, es el lugar donde se realiza la disolución de las explotaciones que desaparecen con la venta separada de construcciones para usos no agrarios.

CUADRO 3

ANALISIS DEL MERCADO POTENCIALMENTE AGRARIO POR NIVELES DE SUPERFICIE (B.E. excluidos)

Fracción	Sin construir			Construida			Total		
	Número	Superficie	Precio/Ha	Número	Superficie	Precio/Ha	Número	Superficie	Precio/Ha
< 1 Ha	40.906	18.389	42.003				40.906	18.389	42.003
1 a 3 Ha	25.693	45.104	24.635	1.570	2.742	111.717	27.263	47.847	29.626
3 a 10 Ha	14.445	75.466	21.293	3.237	17.744	75.601	17.682	93.210	31.631
10 a 20 Ha	3.146	47.758	19.516	1.374	19.502	37.549	4.520	62.260	25.164
20 a 50 Ha	1.160	32.809	17.701	1.338	41.833	23.442	2.498	74.722	20.915
≥ 50 Ha	175	15.464	13.357	481	45.596	20.014	656	61.060	18.328
TOTAL	85.525	230.070	22.226	8.000	127.417	33.538	93.525	357.487	26.258

Más de los dos tercios de las ventas de parcelas construidas lo son para uso no agrario (68%): así, sobre las 24.991 ventas de propiedad construidas en 1985, más de la mitad (12.776 ventas) corresponden sólo a construcciones (superficie en tierra inferior a 1 Ha, precio medio de 523.212 Fr.), al que hay que añadir 4.215 propiedades de 1 a 3 Ha, cuyo precio medio por hectárea ha sido de 315.000 Fr. (es decir, diez veces el precio medio de la Ha construida superior a 3 Ha) (3).

Pero a la inversa, el mercado de las parcelas construidas es relativamente más activo para las superficies de más de 10 Ha (3.193 mutaciones, es decir, el 12,8 de las mutaciones totales construidas) y representa el 40% de los intercambios totales de tierras vendidas de más de 10 Ha (4.481 ventas sin construcción, es decir, el 5% de las ventas sin construcción). La diferencia es aún más grande respecto a las ventas de superficie de más de 20 Ha, que corresponden solamente al 1,5% de las ventas sin construcción (para una superficie media de 48 Ha y 1.819 ventas).

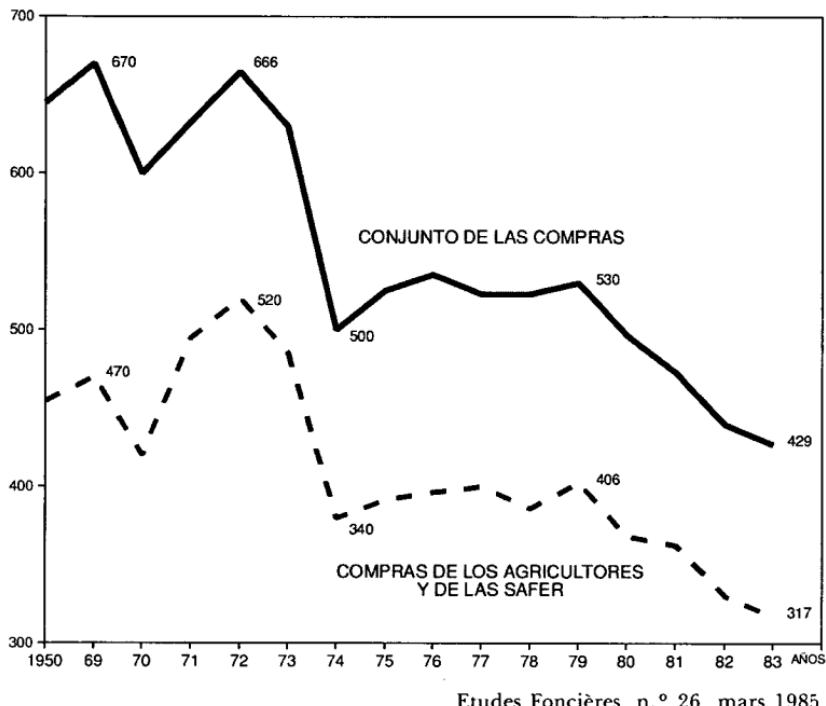
Pero no son más que 1.800 explotaciones de más de 20 Ha con construcciones las vendidas en 1985, cuyo tercio, al menos, lo ha comprado de nuevo el arrendatario que las ocupaba.

Las instalaciones de agricultores por compra de sus explotaciones corresponderían, por consiguiente, sólo a 1.200 arrendatarios, lo que representa menos de la décima parte de las instalaciones de los jóvenes agricultores a tiempo completo. Ahora bien, las instalaciones por compra de explotaciones no solamente afectan a los jóvenes, sino con frecuencia, a re instalaciones de agricultores de más edad (expropiados, colonos o arrendatarios desalojados de sus fincas, etc.).

(3) En 1985, se vendieron 5.785 propiedades de este tipo, de las cuales 1.570 las han comprado de nuevo los agricultores o las SAFER... que, a su vez, pueden revenderlas a quienes no sean agricultores.

EVOLUCION DEL MERCADO DE TIERRAS AGRARIAS

TRANSACCIONES DE TIERRAS (Miles Ha)



Etudes Foncières, n.º 26, mars 1985.

3. Un fenómeno significativo

Anteriormente, ya se habían observado en Francia pérdidas similares del valor de las tierras agrarias. Si dejamos a un lado la debida a la crisis de los años 1880, el precio de las tierras ha bajado varias veces a lo largo del siglo XX en valor constante: durante la guerra del 14 al 18 y hasta 1920 un 60%, durante la crisis de 1934-39 un 30%.

Durante el período reciente, de 1950 a 1978, Loïc Le Pré-vot (SCEES, 1985) indica así varios períodos en los que el precio de las tierras agrarias disminuye en francos constantes o

permanece estable: 1951 y 1952 (fuerte alza nominal, pero reducción del 8% en valor real), 1958 y 1959 (estabilidad en francos constantes, inflación muy reducida debido a la política de estabilización del franco), 1969-1971 ligera baja en francos constantes, en el marco de una política de restricción del crédito).

Pero podemos observar muy bien que la crisis actual del mercado de tierras agrarias es a la vez una de las más acentuadas y una de las más largas durante el siglo XX. Queda por intentar hacer la enumeración de las razones de esta crisis.

La crisis económica general y sus consecuencias sobre la definición de las políticas económicas y más particularmente de las políticas agrarias, la crisis específicamente agraria y sus consecuencias sobre las nuevas formas de crecimiento de la producción están por encima de las explicaciones. A estas razones, se añaden también los efectos de la demografía. Finalmente, dichas razones actúan en el marco relativamente diversificado en Francia, de las estructuras de propiedad de tierras agrarias y de los distintos comportamientos de diferentes tipos de propietarios.

El entorno financiero

La competencia de las demás inversiones y en especial de las inversiones financieras aumenta, evidentemente, las dificultades del mercado de la tierra.

De 1973 a 1981, la inversión en oro parecía un terrible competidor para la inversión del ahorro rural en las compras de tierras: la moneda de 20 francos pasa del índice (base 100 1970) 150 en 1973 a más de 1.200 en 1981, mientras que el precio de la hectárea de las tierras no construidas no hace más que duplicarse en francos corrientes en el mismo período.

Pero desde 1981 y, sobre todo, 1982, la competencia viene sobre todo del alza de las tasas de interés financiero, de la tasa de rendimiento elevado de las obligaciones cuyo volumen en

el mercado aumenta de manera espectacular y finalmente el alza del valor de las acciones francesas. Así, el volumen de las obligaciones cuyas tasas de rendimiento real pudieron alcanzar el 12% fue de 154.000 millones de francos en 1981, 196 en 1982 para llegar a 310.000 millones en 1985. En el mismo período, el rendimiento y el valor de las acciones cotizadas en bolsa daba desde 1982 un salto considerable que prosiguió más allá de algunas fluctuaciones recientes hasta 1985-1986. Así, el alza en 1985 fue de una media del 46%, reduciéndose, no obstante, por ésto, la ganancia con respecto al valor de la acción, en una tasa «tradicional» del 3%.

Estos valores mobiliarios tienen, asimismo, la ventaja de una mayor movilidad y liquidez. Pero ocurre lo mismo con algunas formas de inversión de tierras urbanas y en especial con los títulos de Sociedades Civiles de Inversión Inmobiliaria (SCPI). Estas tuvieron en 1985 rendimientos superiores a la tasa de inflación, aumentando las aportaciones de 5 a 8% y, por consiguiente, su valor de 1 al 4%.

Si desde hace poco observamos una cierta baja de la tasa de interés, sabemos que, a la vez por razones de equilibrio monetario y por razones de coste técnico de la gestión de los bancos, dichas tasas permanecen muy elevadas en valor real. Así, el precio de dinero, aunque ha bajado en un 1% en 1985, ha permanecido en la práctica, para las empresas, de 7 a 10 puntos por encima de la tasa de inflación.

La financiación de las tierras agrarias

La ayuda a la financiación de las tierras agrarias por parte del Estado conoce dos bajas sucesivas en los años 1970. Primero, a partir de 1973, por una falta de reevaluación del techo de los préstamos bonificados en un período de inflación fuerte y a menudo de dos cifras, lo que implica, evidentemente, una reducción de la capacidad financiera de los agricultores en expansión o de los jóvenes agricultores que quieren insta-

larse, total o parcialmente, mediante compra (4). Luego, en 1978, mediante una reforma del régimen de préstamos agrarios modificados que limita a diez años la duración de la bonificación (en lugar de treinta años) en las mejores condiciones (instalación de jóvenes agricultores) y limita dicho tipo de préstamo de 200.000 francos a 350.000 francos, según los casos. Finalmente, los intereses aumentaron a 9% en 1981. En estas condiciones, el comprador no puede beneficiarse de los préstamos bonificados más que para 10 hectáreas, aproximadamente, y por un empréstito a veinte años (los más corrientes para la compra de tierra) con una bonificación del interés sólo para la mitad de la duración del préstamo. Su carga de endeudamiento por hectárea comprada sobrepasa pues, a menudo, la mitad de los ingresos por hectárea.

Los compradores se ven obligados a acogerse a préstamos a intereses normales. Pero aún así, la situación ha cambiado en el transcurso de los últimos años: las cajas regionales de Crédito Agrícola (departamentales en general), que recibían un ahorro rural importante que podían colocar en otros bancos, disponían de ingresos importantes que les permitían una bonificación privada de las tasas de interés y una cierta agilidad en la gestión de la deuda de los agricultores. Hoy en día, el ahorro que se ha dirigido hacia las Cajas de Crédito Agrícola es más restringido, la refinanciación del sistema bancario ha disminuido enormemente al poner fin al marco del crédito y, finalmente, las dificultades de los agricultores fuertemente endeudados limita enormemente también las posibilidades de las Cajas.

Así, la parte de las compras de tierras agrarias con ayuda del Estado pasó del 40% en 1972 a menos del 20% en 1985, a pesar de la fuerte reducción en volumen y en precio del mercado de las tierras, y la parte de las financiaciones del Crédito Agrícola en el total de los gastos de compra de tierra de agri-

(4) «Mientras que en 1969, 300.000 F. (de préstamos bonificados para tierras agrarias) permitían adquirir 42 Ha., la misma cantidad sólo puede financiar 12 Ha. en 1980».

cultores pasó del 42% en 1972 a menos del 30% en 1985. Ciertamente, otros bancos pudieron hacerse con una parte de este mercado, pero esta parte es, sin duda, poco importante y más costosa que la del Crédito Agrícola. Con razón se piensa que las compras de tierras son hoy en día, cada vez más, o bien fruto de una autofinanciación (limitada por la reducción de los ingresos), es decir, frecuentemente apoyada en una ayuda familiar (5).

Dicha política de restricción de las ayudas por parte del Estado se explica evidentemente, mediante consideraciones presupuestarias y de gestión de la inflación; también ha podido justificarse por la necesidad de poner freno al alza de los precios de las tierras agrarias (objetivo realizado), pero también por la no selectividad de dichas ayudas disponibles para prácticamente todos los agricultores y, por consiguiente, favorece a las compras de desarrollo económico. Así, la reforma de 1978 pretende favorecer los préstamos para las instalaciones (la mitad de los préstamos bonificados en 1985 contra la cuarta parte en 1978) con un techo de superficie más allá del cual es imposible cualquier compra «subvencionada» (3 SMI, es decir, aproximadamente 60 Ha de media nacional).

Pero podemos preguntarnos acerca de la eficacia de esta concentración de los préstamos bonificados en la instalación de los jóvenes agricultores. La explotación «media» financiada para las compras de tierras agrarias por el Crédito Agrícola tiene una superficie de 34 a 40 Ha, pero la financiación media sirve para comprar solamente 10 Ha por un préstamo de 170.000 francos (BRESSOT-NEVEU, 1985). Por otra parte, si el reembolso no es más que de 1.700 francos, aproximadamente, por Ha durante diez años, es de más de 2.100 francos durante los años siguientes, mientras que la inflación sufre un freno considerable y además, las rentas agrarias bajan...

(5) Dichos préstamos familiares, que no siempre los jóvenes agricultores devuelven a la familia, podrán plantear, en algunos casos, problemas financieros difíciles a la hora de la transmisión definitiva de la herencia.

LA DESESTABILIZACION DE LA POLITICA DE LAS ESTRUCTURAS

Las dos mayorías que se han ido sucediendo en el poder desde 1974 han reafirmado la necesidad de una política de estructuras. El aspecto de las tierras agrarias contemplado por la ley Méhaignerie (1980) y la ley de 1984, se presentan como un refuerzo de los dos dispositivos principales de la política comenzada en 1945 y proseguida en 1960 y 1962: la ley de arrendamiento rústico y control de la concentración de las explotaciones agrarias (cúmulos) (Coulomb, Nollet, Servolin, 1977-Coulomb 1985). Pero esta firme reafirmación del espíritu y de la letra de dicha política, ¿no viene acaso, de alguna manera, después de la batalla, es decir, al final de la reestructuración de la producción agraria que se lleva a cabo en los treinta años de crecimiento económico de la posguerra? Y sobre todo, ¿está adaptada al nuevo contexto del desarrollo agrario y a las limitaciones que le impone la reestructuración económica en curso?

Para responder a estas preguntas, evidentemente, hay que situar el análisis de la política de tierras agrarias en el marco de la del desarrollo económico en su conjunto, que por sí sólo, da sentido a la política agraria y, por consiguiente, a la política de las estructuras a la que está estrechamente vinculada a través de las ayudas económicas o sociales, de la formación y de la información, de los apoyos a la renta, etc. Aprendida desde este punto de vista, la política de las estructuras puede definirse como una política de recomposición de la fuerza de trabajo agrario en torno a la explotación familiar moderna, la forma de producción más coherente con la política de industrialización de todo el territorio, definida en la Liberalización y proseguida por la V República (Coulomb 1977-Coulomb, Nollet, Servolin, 1977). Dicha política de gestión de la propiedad de las tierras y de la concentración de las explotaciones, tal como se desarrolla desde 1945, se presenta, en efecto,

como un conjunto complejo de medidas que tienen tres objetivos:

- Suprimir las relaciones sociales que fundaban la sociedad agraria compleja de la Francia rural y campesina a lo largo de siglo XIX y la primera mitad del siglo XX, asegurando el declive del poder social de la clase de los grandes terratenientes, arrendadores y de sus aliados (grandes agricultores de explotación directa) (Coulomb, 1973-Coulomb, Nollet, Servolin, 1977). La ley de arrendamiento rústicos asegurará el declive de dicha autoridad y de este poder de la «propiedad» en el desarrollo agrario. Sabemos, en efecto, que el nivel elevado de la renta de la tierra (considerado aquí como ingreso) se obtenía basándose en explotaciones pequeñas y numerosas, cantera de mano de obra abundante y barata, que el poder social de la propiedad, al imponer una condena al éxodo agrario, prohíbe de hecho la industrialización de la mitad Oeste de Francia. Sabemos también que este sistema social ha favorecido el desarrollo de las inversiones financieras y de la banca, en detrimento de las inversiones productivas, basándose en un comportamiento «tradicional» del ahorro campesino (6) (Gervais y otros 1978 y Coulomb, Nollet, Servolin, 1977).
- Limitar la parte de la renta de la tierra agraria en la renta nacional, en la medida en que un nivel elevado de la renta implica, ya sea un sistema de precios agrarios elevados, o bien, una explotación excesiva de la mano de obra agraria. Esta limitación se obtiene de dos formas: mediante la limitación de los alquileres deducidos de los ingresos de los arrendatarios (ley de arrendamientos rústicos); o mediante el fomento de la extensión de la explotación directa o de formas familiares de propiedad.

(6) Théaurisation.

- Administrar y acelerar la desaparición de explotaciones pequeñas y muy pequeñas, proveedoras de trabajo y, al mismo tiempo, orientar las tierras así liberadas en beneficio del crecimiento de las explotaciones medianas: ese será el objetivo de la política de las estructuras en el sentido estricto (Coulomb, 1981-Coulomb 1986).

Veremos en una primera parte, que la política de las estructuras así definida, ha dirigido la mutación de las estructuras sociales de la producción agraria, la crisis demográfica actual de la agricultura que constituye la última parte del éxodo agrario y de la concentración de las tierras en torno a las explotaciones familiares modernas. En una segunda parte, examinaremos los nuevos envites de la política de tierras agrarias y de la política de las estructuras.

1. La reestructuración social de la agricultura

1.1. La terminación del éxodo agrario

Comprendido como la desaparición de las pequeñas explotaciones cantera de mano de obra agraria de la antigua Francia rural, el éxodo puede considerarse hoy en día como prácticamente acabado. Las estadísticas disponibles permiten comprobar que las explotaciones muy pequeñas (menos de 1 Ha) y pequeñas (entre 1 y 5 Ha) pasan de 4 millones en 1892, a 352.000 en 1980, en tres fases: fuerte disminución de 1892 a 1929 (guerra del 14-18, expansión industrial de los años veinte), escasa disminución hasta 1955 (crisis de los años treinta, Segunda Guerra Mundial), fuerte disminución desde 1955. Conviene observar que, al mismo tiempo, el número de las explotaciones de 10 Ha y más (las antiguas grandes explotaciones) permanece estable (847.000 en 1892, 835.000 en 1975, 740.000 en 1980), ya que las reestructuraciones internas de esta categoría afectan poco a su número.

CUADRO 4

EVOLUCION DE LAS ESTRUCTURAS DE TIERRAS AGRARIAS
EN UN SIGLO
(por tamaños, por miles de explotaciones)

	1982	1980
0-1	2.060	114
1-5	2.000	238
5-10	790	163
	TOTAL 4.750	TOTAL 515
10-20	427	244
20-50	335	348
50-100	52	114
>100	33	34
	TOTAL 847	TOTAL 740
TOTAL	5.701	1.255

Fuente: Censo de 1982. Eurostat 1980.

Si los abandonos por jubilación, previsibles para los 10 próximos años, cambian tal vez esta evolución, acabarán, en todo caso, con la mutación de la fuerza de trabajo agrario. En efecto, de los 520.000 que cesarán su actividad, 265.000 no tienen sucesores y en sus dos tercios, están instalados en explotaciones de menos de 10 Ha. Esta generación de 55-65 años está, sin duda, compuesta, en buena parte, por pequeños campesinos de la «vieja» Francia rural. Su abandono puede considerarse como la terminación casi definitiva del éxodo agrario, sobre todo, si se considera que hay un número incompresible de pequeñas explotaciones: las que tienen un alto volumen de negocios en la horticultura o la viticultura, una parte de las explotaciones a tiempo parcial y, finalmente, las explotaciones de jubilación. Esta evolución demográfica se ha acelerado desde 1984 por las incitaciones al cese de actividad creadas por

la administración mediante cuotas de producción lechera. Dicha evolución continuará con las medidas tomadas para reducir a sesenta años, de aquí a 1990, la edad de la jubilación: la generación de los 55-55 años que se jubilará en 1990 detenta cerca del 18% de las explotaciones, el 20% de la SAU total con una SAU media de 25,6 Ha. Para esta generación que, a menudo, tiene sucesor, esta medida tendría, además, un efecto de rejuvenecimiento.

Ahora bien, en el otro extremo de la pirámide, el relevo está muy mal garantizado por las *clases jóvenes* (gran descenso del índice de natalidad desde 1960 y, sobre todo, reducción del índice de entrada en la profesión (7), que descendió al 22% en 1979), lo que plantea el tema de la recuperación de las tierras liberadas. Las previsiones realizadas por el SCEES para el año 1990 sobre la base de una reconducción de las tendencias observadas en efecto, dejan entrever una fuerte liberación de la tierra: 12,1 millones de Ha (es decir, el 41% de la SAU de 1980), de las cuales 5,5 se recuperarían mediante instalaciones, 2,7 mediante ampliaciones, pero 3,9 (el 13% de la SAU) no se dedicarían a la agricultura (8).

La terminación desigual del éxodo agrario entre regiones agudizará más el tema del relevo sobre todo en las regiones vitícolas y hortícolas en las que pudo mantenerse la antigua estructuración social. Así, en tres regiones (Languedoc-Roussillon, Provence Cote d'Azur y Alsacia) el 50% de las explotaciones tienen, en 1980, una superficie inferior a 4,1 Ha, 3,6 Ha y 5,7 Ha, respectivamente, mientras que el 50% de la SAU está ocupada por agricultores que tienen explotaciones de un tamaño medio superior a 48,5 Ha, 33,7 Ha y en cuantitativo a Alsacia 27,1 Ha.

(7) Porcentajes de hijos de agricultores que se dedican a la agricultura.

(8) Lo que demuestra, evidentemente, la necesidad de una política de tierras rurales no agrarias y de una política de ordenación del territorio rural.

1.2. La reestructuración de los sistemas de propiedad

Si la ley de arrendamientos rústicos no ha implicado por sí misma un *declive físico* rápido de la gran propiedad, ha bloqueado, sin duda, su reproducción. El desmoronamiento de este ámbito de inquilinato por el juego de las herencias y de las recuperaciones de explotaciones directas no se ha visto compensado con creaciones. Desde hace algunos años, dicho desmoronamiento está acentuado por la crisis. Si la «renta» está ligada al índice de los precios agrarios, sufre — a pesar de la reevaluación que permite la reforma de 1975 — los efectos de la baja relativa de los precios agrarios. Inversamente, las cargas (entre otras, el mantenimiento de los edificios de la finca) aumentaron a menudo con más rapidez que el coste de la vida. Atrapados, al igual que los agricultores, por la «tenaza de los precios», los grandes propietarios tienden a vender los inmuebles y a convertirse así en simples arrendadores de tierras o de parcelas (9). Podemos creer que se verán cada vez más tentados por desprenderse de la propiedad agraria, en beneficio de sus arrendamientos para reemplazar las cantidades obtenidas en las inversiones a la vez más remuneradoras y más fácilmente movilizables.

Por otra parte, el éxodo agrario de los pequeños campesinos ha desarrollado también la pequeña propiedad (10) cedida en arrendamiento. Además, es en el desarrollo de esta pequeña propiedad donde se ha apoyado, en gran parte, el crecimiento de las explotaciones modernizadas extendiéndose la explotación directa mixta (el 40% de los agricultores están en explotación directa mixta y arriendan parcelas a un promedio de 6 propietarios distintos).

(9) Así, su función de conservación y de mantenimiento del bien fundiario tal como lo define Barthelemy tiende también al declive.

(10) La extensión de esta pequeña propiedad ha sido también una de las bases del desarrollo de empresas de trabajos que ofrecen sus servicios a aquellos que se consideraban agricultores, por lo menos a tiempo parcial.

Esta pequeña propiedad es muy a menudo familiar. Las familias de agricultores poseerán en lo sucesivo cerca del 80% de las tierras y la explotación media francesa no arrienda más que un tercio de las tierras a extraños a la familia, que pueden ser, además, parientes cercanos (primos, etc.). El arrendamiento rústico fuera de la familia, es más frecuente en la mitad Norte de Francia que en el Sur. Estos pequeños propietarios familiares muy numerosos (unos cuatro millones), no constituyen una clase social. Sus comportamientos y sus estatus son muy diversos de una región a otra, o más bien de una civilización campesina a otra. En Bretaña o en Normandía, el coheredero no vende ni arrienda su parte al precio del mercado y, por ello, la carga que lleva el joven agricultor es muy pesada (11). En el Suroeste y también en la Cuenca Parisina y en Champagne, se las arreglan en familia, ya sea dejando la parte que le corresponde a cada uno a cargo del heredero que se compromete a cuidar de los padres, o bien vendiéndola o arrendándola a muy bajo precio o incluso gratuitamente. La crisis económica, al aumentar las dificultades de los jóvenes que quieren recobrar la explotación paterna, refuerza, sin duda, las solidaridades familiares y despierta también viejos comportamientos, pero en condiciones nuevas que la política de tierras agrarias controla mal o no controla en absoluto.

2. Los nuevos retos de la política de tierras agrarias

La demografía agraria muestra que el problema del relevo será en el futuro uno de los elementos que condicionará la

(11) La encuesta concebida y analizada por Labat sobre las estructuras de la propiedad revela el mapa de dichos comportamientos, fruto de costumbres antiguas que subsisten («Cahiers de Statistiques Agricoles»). Dichas conductas han sido analizadas desde un punto de vista cercano al nuestro por R. Barceló (INRA).

reproducción en las explotaciones familiares modernas. Ahora bien, la política de las estructuras está mal preparada para enfrentarse a ello: no puede afrontar la desestabilización del mercado de la tierra que suscita la crisis, no dispone de los medios que legitimarían los criterios económicos de una política de instalación.

2.1. La desestabilización del mercado de la tierra

Durante aproximadamente quince años (de 1960 a mediados de los años setenta), el mercado de tierras agrarias conoce a la vez una actividad relativamente sostenida (entre un 2 y un 3% de intercambios de la SAU anuales) y, sobre todo, un alza de precios igual o superior a la tasa de depreciación de la moneda. Ahora bien, observamos una fuerte disminución de los intercambios y una reducción de los precios en francos corrientes desde 1978-79 y en francos constantes desde 1982-83. La reducción de las rentas agrarias, y después el alza de los tipos de interés reales reafirmada por la fuerte disminución de la inflación son, evidentemente, dos elementos explicativos de esta baja de los valores de la tierra. Pero dicha baja revela también la crisis de la política de estructuras. A pesar de la baja, la política de estructuras no permite establecer equilibrios nuevos favorables, por ejemplo, a los jóvenes agricultores en crecimiento, a los candidatos a la instalación o a las reestructuraciones nuevas adaptadas a las condiciones que impone la crisis económica (diversificación de los sistemas de producción, por ejemplo, rancho en montaña, etc.).

La demanda de tierras se diversifica de forma anárquica. La polarización del mercado en torno a las explotaciones medianas en crecimiento, fuerte entre 1980 y 1975, se atenúa debido a la diversificación de las estrategias de respuesta a la crisis por parte de los agricultores. La demanda de tierra puede permanecer fuerte en una pequeña región de Finisterre, donde

los productores de cerdos o de terneros tratan de aumentar sus superficies para limitar sus compras de alimentos; pero en otra región vecina donde se habían mantenido los pequeños productores de leche que han abandonado hoy en día su actividad, las parcelas que dejan libres pueden quedar abandonadas por parte de los agricultores modernizados que estiman haber acabado su crecimiento y no desean endeudarse más (12).

En cuanto a los jóvenes que tienen la intención de instalarse, cualquiera que sea la importancia de la reducción de los precios de las tierras, dichos precios parecen todavía demasiado elevados a la vista de las cantidades que se necesitan reunir para constituir el capital de explotación. Dicho capital aumenta, en efecto, desde hace quince años más rápidamente que los valores de la tierra; el «ratio» durante mucho tiempo constante como promedio de un valor igual de las tierras y del capital de explotación es, para lo sucesivo, de 40/60. Asimismo, la instalación por compra de tierra se hace más difícil que nunca.

La crisis afecta también a la oferta de la tierra. Actualmente, cada año se intercambia menos del 1% de la superficie agraria útil. La reducción de la actividad del mercado de tierras agrarias resulta del retramiento de los vendedores frente a la reducción de los precios. Dicho retramiento varía según la naturaleza y la situación de los posibles vendedores. En algunos casos, esta situación puede facilitar la instalación de los jóvenes agricultores: los coherederos que no realicen inmedia-

(12) Los agricultores pudieron reaccionar ante los efectos de la tenaza de los precios sobre la renta dentro de una lógica productivista, aumentando su capacidad de producción o intentando disminuir sus compras: de 1970 a 1980, el tamaño medio de las explotaciones productoras de cerdos aumenta en un 16% y la de los productores de leche en 56,4%. Inversamente, si la superficie total sembrada de cereal aumenta considerablemente, no será por aumento de las explotaciones cerealistas, sino por aumento de su número (+ 43% en el mismo período).

tamente su herencia, arrendando (casi siempre sin contrato de arrendamiento) sus tierras mediante un «acuerdo familiar» al joven agricultor que se instala. Los agricultores jubilados, cada vez más numerosos, pueden querer conservar su patrimonio para los nietos y, por tanto, ni lo venden, ni tampoco lo arriendan en el marco de la ley de arrendamiento rústico. Prefieren entonces llegar a un acuerdo con el vecino, o incluso con un joven que sufre entonces todos los inconvenientes del arrendamiento en precario. Algunos vendedores, por el contrario, tratan de vender para un uso más remunerador y entre ellos, claro está, los grandes propietarios de granjas que priesionan a su arrendatario, comprador casi obligado. Desde 1978 a 1981, dichos vendedores pudieron encontrar también un buen comprador en las SAFER. Dichas sociedades, animadas por la profesión agraria local, pensaban deber constituir *stocks* de tierra en previsión de la constitución de GFA, fomentada por la ley de 1980 y, más tarde, la extensión de los arrendamientos prevista por el proyecto de oficio de la tierra del Partido Socialista.

Esta política de compra que llevó a las SAFER a tomar una parte creciente del mercado de la tierra, ha hecho de ellas hoy en día, las primeras víctimas de la desestabilización del mercado de la tierra. Sometidas a menudo a presiones en los precios de compra, llevadas por sus propios mecanismos de funcionamiento a aumentar su cifra de negocio, les cuesta luego encontrar comprador, puesto que, aún habiendo comprado caro, han tenido que aumentar el precio de las tierras que detentan, debido a sus gastos financieros y de gestión... Varias de estas Sociedades Anónimas han tenido dificultades. En la actualidad, se plantea de modo agudo el tema de la forma de refinanciación de dichas sociedades: concebidas para limitar los efectos de la especulación de la tierra, su mecanismo de refinanciación reposa, paradójicamente, sobre el alza de dichos valores.

2.2. La política de instalación a la búsqueda de criterios

La ley de 1980 y luego la de 1984, han mejorado considerablemente la técnica de los dispositivos creados por las leyes de orientación de 1960-62. Estas dos leyes suprimen, en lo esencial, las dificultades jurídicas que impedían la aplicación de la reglamentación sobre los cúmulos de tierra (C. Crisenoy, 1982); amplían el campo de aplicación del control de las estructuras, en particular a las instalaciones; precisan y refuerzan los criterios que permiten a la Comisión de estructuras rechazar una petición de autorización para cultivos; el establecimiento en cada departamento de un esquema que dirija las estructuras (1980) puede asegurar una aplicación más general y regular de la ley sobre el conjunto del territorio, permitiendo una modulación de los criterios según las pequeñas regiones agrarias; finalmente, si el proyecto de oficinas agrarias, asambleas elegidas de agricultores que controlan en cada departamento la aplicación de todas las decisiones estructurales se abandona, la presencia de representantes de los sindicatos minoritarios en las Comisiones departamentales y nacionales podría garantizar una mejor transparencia de las decisiones (Coulomb, 1984).

Pero la sofisticación de los criterios del rechazo a cultivar que constituye el resorte de la política de las estructuras, ¿es acaso suficiente, para legitimar económica y socialmente estos criterios y más particularmente su base fundamental, la superficie mínima de instalación (SMI), por debajo de la cual no se fomentan instalaciones, privándoles de ayudas económicas? No lo creemos así, puesto que la superficie mínima de instalación supone que se defina otra norma, la de la explotación «modelo» en la que reposa.

Las dificultades de aplicación de las leyes de 1960-1962 en este punto son conocidas. La superficie de las explotaciones a dos UTH (Unidad Trabajo Hombre) concebidas entonces

como necesarias para alcanzar la paridad de la renta (13), debería calcularse económicamente y, como referencia, permitir entonces el establecimiento de los umbrales de instalación. Ocho años han sido necesarios para que una ley indique en 1968 los medios provisionales y transitorios para determinar estas superficies mínimas. Pero hasta 1975 estas normas no se fijaron por decreto...

Desde entonces, este criterio ha conocido un éxito rotundo: más de cincuenta disposiciones legislativas, decretos y resoluciones aluden al mismo para atribuir las ayudas económicas o sociales, algunas exenciones fiscales, el acceso a algunos préstamos del Crédito Agrícola, etc. No obstante, en el mismo período, los poderes públicos se han visto obligados a «tolerar» instalaciones de media-SMI, siempre que se alcance el tamaño normal de la explotación en los cinco años venideros.

Las aventuras de la SMI son reveladoras de la parálisis de las políticas de las estructuras. Podríamos decir que la SMI y/o la explotación a dos UTH jamás han existido tanto como cuando no estaban establecidas como normas, sino como modelos en la mente de los jóvenes agricultores deseosos de instalarse o crecer; que inversamente, estas normas, una vez establecidas, no por cálculos, sino por concertación con las organizaciones profesionales departamentales, son rápidamente utilizadas en exceso por la reglamentación, mientras que no parecen ya adaptadas ni a la realidad de las explotaciones familiares (una mayoría está compuesta por menos de 2 UTH), ni, sobre todo, a los problemas que plantea y suscita la instalación de los jóvenes agricultores.

Esta utilización de la SMI, un poco a tontas y a locas, de alguna manera la convierte en el equivalente de una «carta profesional» que da lugar a derechos económicos y sociales.

(13) Sabemos que entonces la noción de «paridad» era ambigua: ¿se trataba de la agricultura y de la industria como sector (véase el lema de las Cámaras Agrarias hasta los años setenta), la renta de la empresa industrial y de la empresa agraria, de la renta de trabajo agrario y del trabajo asalariado?

Pero, sobre todo, deja entrever que la política de las estructuras está mal adaptada a la gestión del desarrollo agrario en la crisis económica, en la medida en que no define claramente los modelos técnicos y económicos socialmente indiscutibles de explotaciones agrarias sobre las cuales podría fundarse la política de instalación, la regulación de una concentración de las explotaciones, o, en su caso, la emergencia de nuevos modos de desarrollo agrario y rural, etc.

En efecto, en la actualidad, podemos preguntarnos sobre la racionalidad económica del modelo de producción muy intensificado establecido en las regiones donde el sindicalismo agrario ha sabido imponer mejor la aplicación de la política de las estructuras de 1960-62 (14). Dichas explotaciones se han desarrollado en un período en el que las ayudas del Estado eran importantes y estaban legitimadas por la necesidad del progreso técnico. La elevada inflación hacía, a menudo, negativos los tipos de interés reales de los que se beneficiaban los jóvenes agricultores y aliviaba rápidamente sus cargas de endeudamiento. Este modelo de crecimiento constituía para estos jóvenes la estrategia de instalación más competitiva; dicha estrategia se reafirmaba mediante planes de desarrollo y, por consiguiente, por el apoyo atento y protector del Crédito Agrícola. Estas explotaciones permiten, en la actualidad, un buen nivel de renta y, en este sentido, podemos presentarlas como las más «rentables». Pero sabemos que su coste de reproducción es considerable si lo comparamos a la renta; su dinámica de desarrollo impone un crecimiento casi permanente de la producción para mantener el nivel de ingresos, pero también un nivel suficiente de tesorería de los medios de produc-

(14) Es decir, aproximadamente, en un tercio de los departamentos: el gran Oeste, la región Ródano-Alpes, la región del Nord-Pas-de-Calais, etc., o dicho de otro modo, las regiones donde los jóvenes agricultores procedentes de la JAC han sabido imponer en un debate social local, las normas de la explotación familiar «media» de la política de las estructuras definida en 1960-62.

ción adquiridos por la explotación para hacer frente a las variaciones de los costes. Así, pueden parecer a la vez costosas en ayudas públicas y costosas en importaciones de productos mal controlados por las reglas de la política agrícola común (soja, PSC, etc.). Asimismo, estas «condenadas al crecimiento», según expresión del Ministro de Agricultura, el señor Rocard, hacen difícil el control de la oferta que la crisis económica por una parte y la crisis de la comercialización de productos agrarios por otra parte, hacen necesario (Coulomb, 1984-Coulomb, Delarme, 1985).

La crisis de este modelo de desarrollo se traduce por un endeudamiento excesivo de los jóvenes agricultores intensificado y una fragilidad del equilibrio económico de su explotación que puede llegar hasta la «quiebra», que no está reconocida en derecho, para las explotaciones agrarias.

Pero es obligado comprobar que los debates en el seno de las organizaciones profesionales dominantes apenas toman en cuenta este «proceso». En su «proyecto para la agricultura del mañana», aparecido en 1985, las Cámaras Agrarias hacen hincapié en el hecho de que 120.000 agricultores (es decir, el 12%) mueven el 40% del volumen de negocio total de la agricultura y 350.000 el 75%. En adelante, ¿habrá que ayudar económicamente sólo a estos «verdaderos productores», es decir, no contar para el desarrollo agrario futuro más que con los «grandes» repartidores? La Asociación de Productores de Trigo ha hecho una observación que pretende ser realista al tiempo que subraya que es necesario, además, apoyar mediante ayudas sociales «cuidadosamente controladas» a una población rural en gran parte agraria en las zonas agrarias marginales (15) (Coulomb, Delorme, 1985).

(15) El productor agrario francés —diciembre 1984, pág. 7—, por otra parte, la CNJA propone en su «pasaporte para el futuro» una agricultura de grandes empresas, pero asociando eventualmente a varios «empresarios». Podemos ver en ello una voluntad de relanzar la agricultura de grupo.

Por consiguiente, la política de regulación de la concentración de tierras es menos importante a los ojos de estos agricultores que el establecimiento de medios de política de tierras agrarias que permitiría asegurar el desarrollo de «verdaderas empresas» agrarias. El tema de la propiedad privada de la tierra vuelve entonces a ocupar un primer plano y relega a un segundo plano a la política de estructuras como posible medio de presión para acceder a la tierra al menor coste.

Así, vemos renacer, en formas actuales, el tema fundador de la economía política, las contradicciones entre la renta y el beneficio, y resurgir las soluciones que se aproximan a la solución no menos clásica, a menudo propuesta para resolver dichas contradicciones: la necesaria socialización del suelo.

Para la gran mayoría de los responsables profesionales, ésta pasa por la extensión de una propiedad societaria del suelo arrendando las tierras en el marco de la ley de arrendamientos rústicos y constituida sobre la base de capitales no agrarios (Coulomb, Nollet, Servolin 1977-Coulomb 1986).

Creadas por la ley de 1960-62, las agrupaciones de tierras agrarias que encarnan esta solución, se relanzarán en 1970, luego en 1980 y, finalmente, en 1983 con la creación de una sociedad de ahorro agrario financiada en 1981 por los excedentes de la Caja de Crédito Agrícola (16). Pero sabemos (Coulomb, 1974) que, por naturaleza, estas agrupaciones agrarias caen por sí mismas en las contradicciones que creen eliminar:

(16) La creación, en 1970, de agrupaciones de tierras agrarias (GFA) debía permitir atraer capitales no agrarios en la extensión de una propiedad cedida en arrendamiento. El fracaso era más que previsible. En 1980, la ley de orientación intenta relanzar dichos GFA creando sociedades de participación inmobiliaria que deberían permitir una mejor movilidad de las partes de los GFA. Al mismo tiempo, el Partido Socialista propone en su programa una nueva extensión de las tierras a arrendar, según modalidades imprecisas. Ello supondrá, evidentemente, un fracaso. Sin embargo, se creó una Sociedad de Ahorro Agrario que permitió, basándose en explotaciones detentadas por las SAFER, algunos GFA, a menudo en tierras ya ocupadas por jóvenes en arrendamiento «en precario».

¿cómo remunerar, a un interés suficiente para competir con las demás inversiones financieras, los capitales inmovilizados limitando a la vez los cánones de los arrendamientos? (17). Pero sabemos también que, por el contrario, la propiedad societaria del suelo ofrece un marco útil a los acuerdos de «familia» y a la transmisión de un patrimonio que permanece físicamente indiviso. Se inscribe entonces simplemente en la lógica de la extensión de la propiedad familiar de las tierras y de la explotación directa «ideal».

Eliminar las contradicciones entre la inversión en tierras agrarias y la inversión productiva necesitaría modificar profundamente las relaciones entre el crecimiento agrario y el crecimiento industrial. Entre otras soluciones, la de hacer emerger «verdaderas» empresas agrarias que produzcan, al igual que las empresas industriales, una tasa de beneficio normal, puede parecer la vía más coherente en nuestro sistema social. Pero ello implicaría modificar profundamente, en favor de los precios agrarios, su relación con los precios industriales, y su consecuencia inmediata en el sistema de propiedad privada de las tierras sería la de producir fuertes incrementos de los valores de las tierras agrarias.

Asimismo, una política de las estructuras agrarias y de explotación, sigue siendo necesaria para dilucidar las contradicciones de estos círculos viciosos. Pero en la indeterminación del tipo de modelo de explotación que se desea fomentar socialmente, la política de estructuras actual será, sobre todo, un reto político situado entre dos polos profesionales: entre los

(17) Más radicales, los campesinos trabajadores esperan por su parte, en formas diversas, oficinas agrarias y/o SAFERs arrendando tierras financiadas, ya sea por capitales mutuos o bien por el Estado; la política de las estructuras podría permitir según ellos una verdadera atribución de las tierras puestas en venta o en alquiler a tal o cual agricultor designado por una comisión *ad-hoc* (por ej., la oficina agraria). Se trata, de hecho, de una socialización disfrazada del suelo, aun cuando se intente conservar a los propietarios privados, habida cuenta de que éstos no tienen ningún poder.

que dirán que en lo sucesivo esta política es inútil en nombre de su competitividad económica, y los que, por el contrario, harán de su respeto el arma principal de la resistencia de las explotaciones familiares en nombre del derecho; entre los partidarios de un nuevo éxodo agrario que permitiera la definición de una política agraria dual y los partidarios del mantenimiento del mayor número de agricultores posible, lo que necesitaría una redefinición de la política de desarrollo agrario y una mejor integración de éste en el desarrollo rural.

BIBLIOGRAFIA

- BARCELÓ, RAMÓN: «Usage social du sol et transmission héréditaire des biens», INRA, 1983.
- DENIS, BARTHELEMY: «La théorie du fonds-enterprise», ed. Economica, París, 1981.
- COULOMB, PIERRE: «Propriété foncière et mode de production capitaliste», *Etude Rurale*, 40 págs., París, 1973.
- «Systèmes fonciers et politiques foncières», in *L'élaboration de la politique agricole* (en coll. H. Nallet-Cl. Servolin), INRA, París, 1977.
- «Une propriété sociétaire du sol est-elle possible?», *Agrafance*, 1974.
- *Le syndicalisme agricole moderne et la création du paysans-modèle* (in coll. H. Nallet), INRA, 1980.
- «Feu les offices fonciers», *Etudes foncières*, París, 1984.
- «La politique foncière agricole», in *Quarante ans de politique foncières*, ed. ADEF, Ministère de l'Urbanisme, París, 1985.
- «Droits contre Droit, l'émergence de l'exploitation familiale», in *L'évolution du droit dans le monde rural*, sous la dirección du H. Mendras, ed. «La Documentation Française», París, 1986.

- «L'agriculture, les agriculteurs et la crise» (en coll. H. Delorme), *Pour*, París, 1985, n.º 102, «Les paysans en panne de modèle», édité par M. C. Becouarn et P. Coulomb.
- DE CRISENOY, CHANTAL:** a) «Une loi inappliquée et inapplicable: la législation des cumuls». b) «Les enjeux de la politique foncière», INRA, 1982.
- GERVAIS, JOLLIVER, TAVERNIER:** 4ème tome de *L'histoire rurale de la France*, ed. du Seuil, París, 1978.

