

JOURNÉES RURALES 2006

« Les étrangers dans les campagnes »

Les 38^e journées de la Commission de Géographie Rurale se sont déroulées dans la région de Vichy, avec une excursion sur le terrain les 16 et 17 mai, suivie de notre, désormais classique, colloque franco-britannique les 18 et 19 mai 2006. L'organisation a été assurée par Jean-Paul Diry et les collègues du CERAMAC de l'université de Clermont-Ferrand.

2 - ÉTUDE DE TERRAIN

Le 16 mai, Jean-Paul Diry a conduit une cinquantaine de collègues, dont dix Britanniques et un Belge, sur les terres de son enfance en Sologne bourbonnaise.

Nous avons donc quitté Vichy, agglomération de 60 000 habitants, située à 50 km au nord de Clermont-Ferrand, où nous avons logé durant ces Journées Rurales. Cela a été l'occasion pour beaucoup de mieux découvrir cette ville qui fit sa réputation thermale grâce à napoléon III, qui fut jusque dans les années 60, le lieu de cure des administrateurs et cadres des colonies (60 à 70 000 curistes par an vers 1935). C'est du fait de son énorme potentiel hôtelier (4^e hôtellerie de France) que Vichy devint le siège du gouvernement de la France sous l'Occupation ; passé totalement tabou à Vichy. La fin de l'empire colonial sonne le glas de la grande époque thermale de la ville. Vichy en garde un patrimoine immobilier remarquable, une sur-représentation des commerces de vêtements et de luxe qui sont ouverts le dimanche. Dans les années 60, le maire tente de rajeunir l'image de la ville, par l'aménagement de grandes zones sportives sur les rives de l'Allier. Aujourd'hui, Vichy évolue pour devenir une banlieue chic de Clermont-Ferrand.

Nous avons pénétré la Sologne bourbonnaise en traversant la Nationale 7 à Lapalisse, ancienne sous-préfecture (transférée à Vichy). Cette petite ville, victime de la crise de l'industrie, évolue aujourd'hui vers le niveau de bourg-centre. La crise du commerce est visible par le nombres de vitrines fermées.

La montagne bourbonnaise appartient à une échine s'étirant depuis Forez. Ce socle de granite, aux altitudes déclinant du sud vers le nord, partage les eaux entre l'Allier et la Loire. Le piémont de cette montagne bourbonnaise se compose de sable et d'argile, avec des couches de machefer (alios). Ces sols lessivés sont d'une grande pauvreté pédologique. Ils sont secs en été et humide en hiver. Depuis vraisemblablement la Guerre de Cent ans, cette région est partagé en grandes propriétés foncières, louées en métairies (50-80 ha) et ceci jusque dans les années 1960-1970. Il existait quelques hameaux avec de petites locateries en faire-valoir direct (= les borderies de l'Ouest français).

La visite à la propriété de M. de Vilette, éclaire d'un exemple concret cette grande propriété.

Le domaine de Contresol se compose d'un vieux château classé aux Monuments historiques, d'un important château de style italo-gothique, datant de la fin du 19^e siècle, inscrit à

l'Inventaire, plus les écuries, la remise, la réserve. La propriété actuelle compte 2 500 ha, dont 700 ha de forêt. M. et Mme de Vilette sont également propriétaire d'un hôtel particulier à Toulouse et d'un château dans l'Aude. La famille descend d'un fermier général qui a fait fortune au 18^e siècle et qui a épousé la veuve totalement ruinée d'un aristocrate.

M. de Vilette a 3 fils, dont un exploite une ferme directement. Pour le moment, le château nouveau est inhabité, peut-être deviendra-t-il la résidence principale d'un second fils.

Le fonctionnement de Contresol vers le milieu du 20^e siècle :

Les employés :

- 2 régisseurs salariés : il assure la vente des produits jusqu'à la vente du bétail au marché avec les fermiers (pas de fermier général intéressé au résultat car le propriétaire est présent sur le domaine en permanence)
- 9 domestiques (cocher, lingère, cuisinière, valet de chambre, garde-chasse, jardinier)

Le château vit en autarcie : le bois des forêts, le poisson des étangs, les légumes du potager, le grain et la viande des métairies, la chasse.

La glacière illustre les obligations des métayers. En janvier, on cassait la glace des étangs en morceaux, pour la stocker dans la glacière. Ainsi, chaque jour de l'été, un seau de glace rafraîchissait le « timbre » (meuble frigo) du château, des dons de glace étaient faits aux médecins pour les gens malades.

La propriété était exploitée en 18 grandes métairies, pour une trentaine de métayers.

Le métayage était à 50/50 des produits de la récolte.

Le cas de M. de Vilette qui exploite en direct une partie de ses terres et qui maintient sa propriété jusqu'à aujourd'hui est rare. Selon lui, la fin de la grande propriété est liée à :

- les droits de succession depuis le code civil, qui divise la propriété tous les 25-30 ans (l'arrière-grand-père possédait 4 000 ha)
- la vie dispendieuse et l'absence sur place des familles de propriétaires ;
- la fin des investissements urbains (notamment lyonnais ici) dans le terre.

Les revenus actuels de la propriété :

Pour 700 ha de forêt et 1 800 ha de terres agricoles, plus les 2 châteaux, le capital est très important, mais difficile à évaluer car les terres libres peuvent être vendues à 2 000 francs par hectare, les terres louées avec des baux de longue durée sont invendables, comme les châteaux.

	Valeur du capital	revenus	entretien	Impôts
Terres en fermage	300 000 euros	150 euros / ha	40	25
Bois	??	45 euros / ha	70	6

Le résultat net est de 1 % par an. Cela pose des difficultés d'investissement, notamment dans les bâtiments agricoles.

C'est pourquoi, on observe la construction de bâtiments par les agriculteurs, sur des terres du propriétaire. Ce casse-tête juridique donne propriété du bâtiment à l'exploitant pendant 20 ans, puis au propriétaire des terres ensuite.

M. de Vilette rappelle qu'aujourd'hui c'est le crédit Agricole qui a remplacé le propriétaire, et s'oppose à la formule d'un professeur d'économie Dumont, qui disait « le métayage, c'est l'association du capital timide avec le travail fainéant ».

Afin de voir le phénomène du côté des métayers, Jean-Paul Diry nous conduit successivement à la ferme des Sapins et à la métairie des Rotats où le grand-père de Jean-Paul Diry était métayer.

La visite de ces deux exploitations nous permet de constater combien le métayage en Sologne bourbonnaise était dur, ce qui est confirmé par Jean-Marc Moriceau.

- Le propriétaire apportait la terre, les bâtiments, le cheptel dit « cheptel de faire » (ce qui paraît être une exception bourbonnaise) et le matériel lourd.
- Le métayer apportait sa force de travail. Les domestiques agricoles sont à sa charge.

Des éléments soulignent la rudesse du métayage dans la région :

. il y a des corvées inscrites dans les baux (2 journées de glace, l'entretien des chemins, ...)
. La vente du bétail est faite par le régisseur, l'argent de la vente empochée par le propriétaire, n'est remis au métayer qu'une fois l'an.

- Le partage s'opère à 50/50 (mi-fruit) sur le résultat de la production annuelle,
. le blé et l'avoine sont partagés / le méteil reste au métayer
. le vin
. la vente du bétail
. les poulains
. les petits cochons vendus dans le jura pour utiliser le petit lait, issu la production fromagère / quelques cochons sont laissés au métayer
. la grosse volaille (dinde, oie) / les poules sont laissées au métayer
. les plumes, le sang des cochons
. le jardin familial n'est pas concerné par le partage

Le non-partage du méteil et des poules explique le développement d'une intense activité avicole par les femmes, pour vendre sur les marchés.

La question du matériel agricole après la Première Guerre (Faucheuse vers 1904-05, Moissonneuses-lieuses vers 1920, etc..) produit des combats terribles :

- Les frais d'entreprise de battage sont pris en charge à moitié par les propriétaires
- Les propriétaires disent que les machines sont pour soulager la force de travail, donc à la charge du métayer.
- Des débats posent la question de la prise en charge de la ficelle dans les moissonneuses-lieuses, puis des abreuvoirs automatiques, chaîne de curage des étables, ...

La « foire aux métayers » avait lieu à la St-Martin, le 11 novembre (à la St-Michel, le 29 sept. dans l'Ouest). Au départ du métayer, on évaluait la plus-value réalisée sous son bail. En cas de croissance les bénéfices étaient partagés en deux, en cas de perte le métayer payait le déficit au propriétaire.

L'état du métayage était très variable selon la qualité du propriétaire, du régisseur ou du fermier général et enfin celle du métayer. Selon JP Diry :

- 20 % des métayers s'en tiraient très bien (le grand-père de JP Diry a acheté une voiture en 1937)
- 20 % des métayers vivaient misérablement
- 60 % vivaient en tirant le diable par la queue les mauvaises années

Le système ne fonctionne que par une main-d'œuvre non rémunérée nombreuse (enfants, « vieux gars » et « vieilles filles », grands-parents).

La loi dite « du tiers semant » de 1946 qui réforme le métayage est peu appliquée en Sologne bourbonnaise. Cette loi affirme :

- le droit de passer au statut de fermier sur simple demande du métayer
- le partage à 2/3 pour le métayer et 1/3 pour le propriétaire
- le droit de chasse pour les métayers
- le bail à 25 ans (avantages fiscaux pour les propriétaires)

Les propriétaires refusent cette loi et la contournent grâce à l'existence du « cheptel de faire », qui fait passer les baux dans la législation sur « les baux à cheptel », hors de la loi sur le métayage.

À partir des années 1960, le coût du matériel est tel pour les agriculteurs que le métayage à mi-fruits n'est plus possible. De même, le coût des bâtiments sont inabornables pour les propriétaires. Le métayage s'effondre.

La ferme des Rotats illustre cette histoire

- En 1929, le grand-père de Jean-Paul Diry y arrive en 1929. La métairie fait 60 ha d'un seul tenant sur un interfluve. Les parcelles font entre 3 et 4 ha, parfois 9. Les bâtiments datent de la fin du 19^e siècle, c'est une cour carrée ouverte : au fond la maison, le fournil et la chambre des commis ; à droite la porcherie, l'étable et la grange ; à gauche le poulailler, les garages, les chèvres et les moutons. La moitié des terres était en prés ou prairies fauchées une fois. L'autre moitié était labourée avec une rotation blé/céréales secondaires/prairies artificielles 2-3 ans. La ferme comptait 4 chevaux, 12 à 15 vaches charolaises pour un total de 40-50 UGB (châtrons vendus à 3 ans, génisses vendues à 2 ans).

En 1963, année excellente, le rendement était de 31 quintaux par hectare.

- En 1969, M. Desbois, toujours métayer à mi-fruit suite au refus de son propriétaire d'évoluer en conformité avec la loi, achète un tracteur et commence à louer 22 ha de terre en fermage.

En 1986, il loue une ferme de 15 ha en fermage où s'installe son fils en 1989.

En 1991, un second fils s'installe. Ils créent un GAEC et reprennent en location des locateries. L'exploitation fait 110 ha, dont 60 ha en métayage et 50 ha en fermage. Cette situation nécessite 2 comptabilités distinctes. Le propriétaire suspicieux est très mécontent.

En 1992, les fils prennent la succession du père et demandent à passer au statut de fermiers. Le propriétaire très en colère, finit par accepter sous la contrainte.

Depuis 1996, l'exploitation fait 193 ha dont 16,5 ha en propriété, avec un cheptel de 160 vaches charolaises, 8 taureaux, 75 taurillons, 25 génisses et 50 veaux. Les terres sont en prairies naturelles (125 ha), prairies temporaires, blé fourrager (11 ha), maïs ensilage (10 ha).

En 1999, le troisième fils s'installe à côté ; sa production de vaches rouges et son atelier de volailles hors-sol lui valent le surnom de « le breton ».

Jean Renard et Jean-Paul Diry s'engagent dans une comparaison entre le métayage de l'Ouest et celui de la Sologne bourbonnaise. Le plus remarquable est la différence de coloration politique des deux régions. L'Ouest est blanc et catholique, le Bourbonnais est rouge communiste. Le syndicalisme paysan est fort (lire « La vie d'un simple »). Radicale au début du 20^e siècle, la région est socialiste dans l'Entre-deux-guerres, et un fief communiste après la Seconde Guerre mondiale tant les villes que les campagnes. Selon J.-P. Diry ce sont les grands propriétaires républicains, laïcs et anti-cléricaux, qui ont poussé les enfants de métayers vers l'école publique. Le notable ici était l'instituteur qui poussait les plus brillants vers les études et donc l'exode. Il n'y avait pas de JAC dans les campagnes, donc conformément à la thèse de Mendras, la 2^e révolution agricole s'est mal diffusée. Il faut

ajouter que les fortes densités de l'Ouest ont produit la division des métairies et rendu nécessaire l'intensification.

Dans l'Allier, la FDSEA et le CNJA étaient tenus par le Parti communiste. La FDSEA de l'Allier est donc en opposition avec la FNSEA. Dans les années 1960, l'immigration d'agriculteurs venus de l'ouest et du nord de la France, dans le bassin céréalier et laitier du nord de l'Allier sert d'appui à la FNSEA pour soutenir la création de l'UDSEA. Le Parti communiste a tenu la chambre d'Agriculture jusqu'aux dernières élections remportées par l'UDSEA, affiliée à la FNSEA.

Pour complément, vous pouvez lire : J-P Diry, 1990, « Les derniers métayers de l'Allier », in *La terre et les hommes*, mélanges offerts à Max derruau, Clermont-Ferrand, PUBP

Le 17 mai servit d'apéritif au colloque franco-britannique « Les étrangers dans les campagnes » avec une excursion sur le thème de la renaissance rurale en haute vallée de l'Allier et en Margeride septentrionale. Après le Bourbonnais de la France du Nord, la limagne nous introduit dans la France du Sud.

Nous sommes partis vers Issoire, petite ville industrielle (Valéo et ex-Péchiney) de 15 000 habitants, en passant par la Limagne plate, puis la Limagne des buttes.

La Limagne plate est un fossé oligocène, comblé par des marnes. Les hauts sont des terrasses, les bas sont marécageux mais drainés aujourd'hui. Les sols sont remarquables, il s'agit de tchernoziom. Avant 1980, les exploitations faisaient 20-30 ha en céréales, tabac ou semences et betteraves à sucre, dans un paysage d'openfield à petites parcelles. Aujourd'hui, les exploitations atteignent 100 à 120 ha.

La Limagne des buttes laisse émerger du sol marneux, des buttes volcaniques. Le climat est sec. La région connut une grande période viticole, avant d'être touchée par le phylloxéra. La vigne ne fut jamais replantée ; les paysans allant travailler à l'usine Michelin de Clermont-Ferrand. Aujourd'hui, on y trouve de la grande culture.

Le horst cristallin de St-Yvoine ferme la Grande Limagne, on entre ensuite dans les petites limagnes d'Issoire et de Brioude.

Le plateau d'Ally, appartient à la Margeride du Sud, liée au Languedoc par la transhumance. Le paysage est ouvert à la vue et donne à voir une certaine aisance, une vitalité. La commune d'Ally compte 200 habitants et 40 résidences secondaires pour 17 hameaux et 3 112 hectares, soit une densité de 7 hab/km². Il s'agit d'un ancien village-centre qui comptait 850 habitants au maximum démographique du début du 19^e siècle, avec des foires qui unissaient la montagne et la vallée de l'Allier. Il y avait encore 12 cafés en 1960, aujourd'hui il existe une boulangerie, une boucherie, une épicerie et un restaurant. La commune est très agricole : 30 exploitations, 60 actifs sur 100 sont agriculteurs. André Fel rappelle qu'en 1950, on y observait encore des pratiques collectives, tels l'assolement obligatoire dans l'infield et le troupeau collectif d'ovins dans l'outfield. À partir des années 1950, l'activité se concentre sur les bonnes terres et se spécialise vers l'élevage laitier. Les landes évoluent vers la forêt. Aujourd'hui, l'activité évolue vers la multifonctionnalité.

La renaissance rurale du plateau d'Ally doit beaucoup aux femmes, et particulièrement à Madame la maire d'Ally, élue depuis 1983, mais qui dès les années 1970 a participé avec 10 familles à la création de la ferme-auberge paysanne pour valoriser la commune du point de vue touristique. C'est dans une suite logique, qu'en 1997, la visite des anciennes mines d'antimoine est ouverte, puis 5 moulins sur 20 sont rénovés pour accueillir gîtes, musée,

observation panoramique... L'animation touristique est conduite par l'association « action Ally 2000 », qui compte 2 salariés à temps plein et des stagiaires l'été. Dans le même temps, se développe le projet d'implanter un parc éolien. En 2004, un parc de 26 éoliennes de 40 mégawatts est installé. Celui-ci a permis de doubler le budget communal, en doublant la taxe foncière et en apportant 194 000 euros par an en taxe professionnelle, sans oublier 2 200 euros par an et par éolienne aux propriétaires des terrains. Ally a reçu 10 000 visiteurs payants dans ses différents sites en 2004, 16 000 en 2005 et espère 20 000 en 2006.

Ally fait parti du Syndicat mixte d'aménagement de territoire du Haut-Allier, qui est né en 1984, afin de développer le tourisme vert sur le modèle du Tarn et de l'Ardèche. Aujourd'hui, le SMAT compte 113 communes adhérentes pour 35 emplois permanents et 52 l'été. Il porte un projet de PNR et de Pôle d'excellence rural Bois.

Après un repas à la ferme-auberge d'Ally, où nous avons retrouvé Madame la maire derrière les fourneaux, nous sommes partis vers Sainte-Florine

Mme Hayter est une britannique de 45 ans, arrivée en France en 2003, pour ouvrir une agence immobilière à Sainte-Florine, sous l'enseigne d'une grande agence immobilière londonienne. Son amour de la France date de son premier voyage scolaire à 12 ans, ce n'est que 30 ans plus tard qu'elle répond à une proposition de recherche d'agents immobiliers pour prospecter en France.

Son agence a ouvert en avril 2004, elle a vendu 85 maisons en 2 ans, exclusivement à des Britanniques : 30% en résidences secondaires, 35 % résidences permanentes, 35% à de futurs retraités qui préparent leur retraite. 10 % des acheteurs sont actifs en France, plus un peu de télétravail. 7 % des achats concernent des ruines, mais de toute façon les acheteurs font toujours des travaux (les goûts des Britanniques ne sont pas ceux des Français dit Mme Hayter en riant). Les clients britanniques refusent la ville, cherchent à ne pas être entre eux, souvent veulent être dans les bourgs, parfois ils souhaitent être en campagne avec des grands terrains, ils cherchent un joli village avec une vue panoramique. Sur 85 maisons vendues, 2 ont été achetées par des Britanniques qui n'avaient pas les moyens de se payer un logement en Grande-Bretagne.

Pour finir la journée, nous nous sommes arrêtés à Champeix (1 400 hab.), où le maire M. Meallet (élu depuis 1995), développe depuis 15 ans une politique de rénovation de l'habitat dans le vieux centre-bourg, dominé par un château sur un éperon rocheux. L'habitat du bourg était petit, en ruine sous les ronces parfois, imbriqué et mal adapté au mode de vie actuel. Le conseil municipal a choisi, avant d'ouvrir des terrains à bâtir en périphérie, de reconstruire le bourg sur lui-même en privilégiant le logement social adapté à la population ouvrière résidente. Depuis 10 ans, 61 maisons ont été réhabilitées, avec 400 habitants en plus. En 1997, un nouveau chargé de mission pour l'aménagement du territoire a croisé rénovation du bâti et mise en valeur du patrimoine naturel dans le bourg grâce à un atelier d'insertion. En relation avec le CAUE départemental qui tient permanence une fois par mois, Champeix a créé une ZPPAUP pour protéger et mettre en valeur son patrimoine. Grâce à une visite sur le terrain, nous avons pu constater la réussite remarquable de ce projet. Champeix projette d'adhérer à l'association des jardins du Massif central et à l'association des villes d'oppidum. Là aussi, la renaissance rurale tient aux personnalités. M. Meallet est antiquaire, d'origine locale, qui après avoir vécu un moment à Paris et ailleurs, est revenu. Sous son mandat, Champeix, chef-lieu de canton, a organisé une communauté de communes de 15 communes, dont il est le président.

3 –« LES ETRANGERS DANS LES CAMPAGNES »

5^e COLLOQUE FRANCO-BRITANNIQUE

Le 5^e colloque franco-britannique s'est déroulé les 17 et 18 mai, au pôle universitaire de Vichy, autour du thème « Les étrangers dans les campagnes », avec une centaine de participants dont quinze collègues britanniques et plusieurs collègues belges et italiens.

Il est très ambitieux de résumer un colloque, et je sais qu'une publication s'attachera à cette lourde tâche. Aussi, je ne ferai ici que lister quelques idées concordantes à travers les différentes publications.

Parmi ces étrangers qui achètent une résidence en France, les Néerlandais et les Britanniques investissent les campagnes, alors que les autres (Italiens, Allemands, Belges) restent sur les littoraux.

Depuis 15 ans, l'achat de résidences en France par des étrangers s'accroît de façon significative, en lien avec l'afflux britannique, lui-même lié au coût de l'immobilier en Grande-Bretagne. Les Britanniques couvrent aujourd'hui toute la moitié ouest de la France, de la Normandie au nord de la région toulousaine, et s'orientent actuellement vers le Massif central. Dans cette zone, les Britanniques sont véritablement en train de rénover le patrimoine bâti agricole et rural français. En général, les Britanniques préfèrent être dans les bourgs, alors que les Néerlandais semblent préférer les hameaux.

Selon les enquêtes, les étrangers viennent en France pour la qualité de vie (une ambiance rurale, moins de conventions sociales). C'est parfois un refuge (un style de vie moins stressant, loin de la vie urbaine). Il s'agit parfois de tenter un nouveau départ, pas toujours réussi. Le coût de l'immobilier moins cher, permet de s'offrir un cadre de vie, où l'idéal semble être un paysage vallonné, la présence d'eau, un habitat ancien en haut de versant pour une vue dégagée.

Le flux migratoire se compose très largement de personnes à la mobilité importante, possédant une autre résidence dans leur pays d'origine. Toutefois, il semble que le flux migratoire se rajeunit et concerne de plus en plus des étrangers ayant la volonté de vivre en France et de s'intégrer. La question étant alors celle de l'emploi. Ces migrations sont plus difficiles, car 2/3 des Britanniques dans ce cas rentreraient au Royaume-Uni dans les 5 ans. Certains restent captifs, car ne peuvent plus accéder au marché immobilier britannique.

Le rôle des agences immobilières britanniques, relayées par de nombreuses émissions de télévision vantant la résidence en France, et l'effet des compagnies aériennes low-cost, au départ de Londres vers les aéroports des villes moyennes semblent importants. 2/3 du trafic low-cost en France est en lien avec le Royaume-Uni.

Il n'existe pas en France d'action collective publique pour « faire venir » des étrangers dans les campagnes. Les campagnes françaises bénéficient des opérations publicitaires d'agences immobilières ou touristiques pour « faire aller » vers les campagnes françaises. Les modèles théoriques de l'économie ne permettent pas du tout de comprendre ce qui se passe aujourd'hui dans les espaces ruraux. Et, ce sont curieusement les étrangers qui donne de la valeur à « la France du vide ». Sans doute, y a-t-il une véritable réflexion publique à engager.

Nous attendons avec impatience la publication des textes issus de cet échange.

Valérie Jousseaume
la secrétaire