



NATIONS UNIES
CONSEIL
ECONOMIQUE
ET SOCIAL



Distr.
GENERALE
E/CONF.13/86
Séance No. 27
27 avril 1954

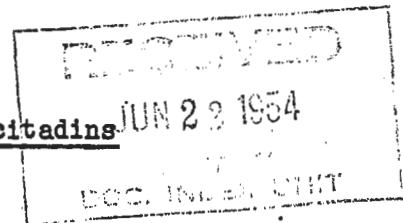
ORIGINAL : FRANCAIS
(Paper in French)

CONGRES MONDIAL DE LA POPULATION

Rome, 31 août - 10 septembre 1954

L'étude de la propriété foncière des citadins

Raymond Dugrand (France)



Résumé

Sa connaissance est en France rendue presque impossible par le fait que la déclaration de propriété est faite au lieu de possession et non au lieu de résidence du propriétaire. Le but de notre étude est de rendre possible l'évaluation de cette propriété foncière des citadins qui est en fait un puissant moyen de l'analyse urbaine. En Languedoc méridional, cette propriété urbaine couvre le tiers de la surface totale des terres et le tiers du vignoble. Ce sont d'abord les villes languedociennes qui sont propriétaires, puis les grandes métropoles françaises. Par contre, les nombreuses petites villes régionales ne possèdent presque rien. La cartographie des résultats obtenus permet de définir le rayon d'action foncier des villes très différent pour chacune d'entre elles. Quant à l'étude granulométrique des propriétaires, elle met en valeur l'importance d'une grande bourgeoisie foncière : 1019 propriétaires possèdent le quinzième du vignoble languedocien. Ils se concentrent à Montpellier et surtout à Béziers qui apparaît comme le centre de la grande bourgeoisie viticole.

L'étude de la répartition des diverses catégories de propriétaires dans chaque ville permet d'apporter une aide appréciable à la définition des quartiers (exemple de Béziers). Enfin, de nombreux problèmes peuvent être étudiés par cette méthode comme ceux de l'évolution de la propriété, du dynamisme et du sens du développement du réseau urbain. Aussi faudrait-il le plus vite possible couvrir l'ensemble du territoire français.

* Seule, la présente analyse d'introduction fait l'objet d'une distribution générale. Les participants qui ont été invités à assister à la séance mentionnée ci-dessus recevront en outre le texte intégral du document. Les autres participants au Congrès recevront le texte intégral sur leur demande.

For the English translation see other side.

54-12937

B 12A

Study of land owned by town dwellers

by Raymond Dugrand (France)

SUMMARY. As declarations of ownership are made in the place of ownership and not in the owner's place of residence, data on this subject are almost unobtainable in France. The present study is intended to make possible an estimate of the land owned by town dwellers, which is an invaluable instrument of urban analysis. In southern Languedoc, one-third of all the arable land and one-third of the vineyards are town-owned. The towns of Languedoc are the largest owners, followed by the big French cities. The many small regional towns, on the other hand, own practically nothing. The map of the results obtained makes it possible to define the radius of land ownership of the towns, which differs widely from town to town. A granulometric survey of owners emphasizes the importance of the large town-dwelling land owners: 1019 owners own one-fifteenth of the vineyards of Languedoc. They are concentrated at Montpellier, particularly at Béziers, which is the centre of the large vineyard-owning urban middle-class bourgeoisie.

A study of the distribution of the various types of owner in each town makes possible a considerable contribution to the definition of districts (example: Béziers). Finally, many problems can be studied by this method, including trends in ownership, the dynamics and direction of the development of the urban network. It is therefore desirable that the whole territory of France should be covered as soon as possible.

* General distribution of this document is limited to the introductory summary. Participants who have been invited to take part in the meeting referred to above will receive also the full text of the paper. Other participants in the Conference will receive the full text upon request.

DOCUMENTS
INDEX UNIT
JUN 23 1954

L'ETUDE DE LA PROPRIETE FONCIERE DES CITADINS

E/CONF.13/86
Séance No. 27

ORIGINAL : FRANCAIS

La connaissance de la propriété foncière est rendue très difficile en France par le fait que l'immatriculation des propriétés est établie dans la commune de possession et non dans la ville de résidence. Cette forme de déclaration est acceptable pour un paysan qui ne possède que dans une seule commune mais elle empêche toute évaluation directe des propriétés d'une ville qui peuvent s'étendre sur plusieurs départements.

Il existe bien en théorie un regroupement nominal des propriétés en matière de déclaration fiscale mais outre que sa consultation est absolument interdite, sa valeur est des plus douteuses; les contribuables ayant intérêt à fragmenter fictivement les biens familiaux par plusieurs déclarations afin d'échapper le plus possible aux impôts, (présentations viniques). La mise au point d'un procédé d'études s'imposait donc.

Pour réussir à établir de façon exacte l'ensemble des biens fonciers possédés par chaque famille citadine et du même coup évaluer l'ensemble de la propriété rurale d'une ville, une seule méthode est valable : le dépouillement systématique des matrices cadastrales des propriétés non bâties de chaque commune. Tout autre méthode s'appuyant soit sur le procédé de sondage, soit sur la base communale sans regroupement nominal fausserait la réalité. Une fiche personnelle est établie : s'il s'agit d'un propriétaire résidant dans la commune de possession pour les biens dépassant 20 ha - limite souvent admise en Languedoc comme début de la grande propriété; s'il s'agit d'un propriétaire résidant hors de la commune pour les biens dépassant 6 ha - une telle surface couverte de vignes suffisant à la subsistance d'une famille -. Elle mentionne le nom, le lieu de possession, celui de résidence, l'étendue totale de la propriété et celle des surfaces couvertes en vignes. Les fiches sont ensuite classées selon le lieu de résidence, l'adresse du propriétaire et son nom. Les propriétés dispersées dans plusieurs communes appartenant à une même famille, se trouvent ainsi regroupées et sont portées sur une fiche unique. Pour les propriétaires résidant en dehors des communes et possédant moins de 6 ha une comptabilité non nominale tenant seulement compte du lieu de résidence et de l'étendue de la

propriété a été effectuée. Sans doute ce travail de dépouillement et de classement est-il considérable (plus de 2.000 volumes de quelques 300 pages dans notre cas) mais il est le seul point de départ objectif d'une série d'études importantes dont nous voudrions donner quelques exemples.

Notre étude a porté sur le Midi Languedocien, c'est-à-dire l'avant pays oriental et méridional du Massif Central français. Cet ensemble comprend 3 régions naturelles, le rebord de la montagne languedocienne (Vivarais, Cévennes et Montagne Noire) les plateaux calcaires des garrigues et les plaines littorales de formation récente. Il s'étend sur quatre départements : le Gard, l'Hérault, la partie orientale et méridionale de l'Aude et la région camargaise des Bouches du Rhône. Il couvre une superficie de 1.600.000

ha dont environ le quart - 370.000 - sont plantés en vignes et font vivre plus de 120.000 vigneron. Notre étude a actuellement couvert 1.200.000 ha dont 290.000 de vignes; nous étendrons les résultats obtenus à l'ensemble du Midi Languedocien, l'achèvement de l'enquête ne pouvant plus donner que des modifications de détail.

Un des premiers résultats a été de faire connaître l'importance considérable de la propriété foncière rurale des citadins en Languedoc. Les grandes villes régionales, Arles, Nîmes, Montpellier, Béziers, Narbonne possèdent ensemble le 1/10 de la surface totale du Midi Languedocien et le 1/6 du vignoble : 1.554 propriétaires possèdent 127.530 ha dont 48.003 ha en vignes. A l'opposé, la part des 14 petites villes languedociennes de plus de 5000 habitants (Bédarieux, Pezenas, Alès, etc.) s'avère excessivement réduite. 290 propriétaires ne possèdent en tout que 20.856 ha dont 2.709 ha en vignes. Les grandes métropoles, Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Toulouse jouent un rôle considérable : 586 propriétaires possèdent 90.017 ha dont 12.062 ha en vignes. L'ensemble des autres villes françaises sont également intéressées par la propriété rurale languedocienne. 762 propriétaires possèdent 46.637 ha dont 12.189 ha en vignes. Au total, si l'on y joint 60 grands domaines exploités par société anonyme, les cités extra languedociennes possèdent le 1/10 du Midi Languedocien et à peu près le 1/10 du vignoble.

Encore faut-il ajouter à ces 4 séries de chiffres, l'ensemble des propriétés de moins

de 6 ha. A elles seules, les grandes villes languedociennes en comptent plus de 12.000 ce qui représente près de 8.500 ha de vignes. Ainsi la possession urbaine en Languedoc couvre à peu près 320.000 ha dont 90.000 en vignes, soit le 1/3 de la surface totale et le 1/3 du vignoble. Proportion considérable qui n'étonne pas outre mesure lorsqu'on sait que, dans ce pays à tradition urbaine, le citadin a de tous temps déclenché par ses capitaux les grandes phases de colonisation rurale et que la vigne, une des plus intensives et industrielles des cultures, est de celles qui, depuis le début du XIX^e siècle, a réalisé les plus substantiels bénéfices.

L'étude poursuivie a permis non seulement de faire apparaître l'importance réelle de la propriété foncière des villes mais encore a permis d'en analyser la structure que rend visible la cartographie des résultats du dépouillement. Le rayon foncier rural des villes semble être très variable à la fois dans son étendue et dans la densité d'occupation du sol. Béziers et Nîmes sont remarquables par leur rayonnement très local mais très dense. Toutes deux ont colonisé essentiellement les basses plaines littorales, mais y possèdent jusqu'aux 2/3 du sol. La première a établi son emprise sur les basses plaines de l'Hérault et de l'Aude, la seconde s'est développée vers la Camargue. Le rayon foncier de Montpellier est de type très différent. Il est à la fois très large et très hétérogène. Il couvre aussi bien la basse plaine de l'Aude que la Camargue et, s'il s'étend sur les palus, il monte aussi jusqu'au Causse. Il intéresse chaque commune sous la forme de gros et de petits domaines juxtaposés et enfin, comme pour les villes précédentes, monopolise la possession de certaines communes viticoles de plaine. Par contre, l'extraordinaire faiblesse de la possession sèteoise étonne : sur 31.000 habitants que compte la ville, 46 personnes seulement, propriétaires de plus de 6 ha, possèdent dans le Midi Languedocien 3.398 ha dont 1.054 en vignes. On savait Sète tournée vers les activités industrielles et portuaires, mais que sa bourgeoisie ait à ce point dédaigné les investissements fonciers peut surprendre.

Les petites villes de plus de 5.000 habitants ont également un rayon d'action très limité et restreint à quelques communes avoisinantes. Par contre 2 d'entre elles,

Pezenas et Lodève dépassent très largement leur cadre local. La première étend son emprise sous la forme de domaines isolés jusque dans l'Aude ou en Camargue. Quant à la seconde, elle possède dans la montagne Cévenole et le Causse nombre de très grands domaines autrefois terres de parcours à moutons. Mais les villes languedociennes ne sont pas les seules à posséder leur zone d'emprise agraire. Notre étude permet d'entrevoir l'existence d'autres réseaux combien plus larges et complexes ordonnés autour des grandes métropoles, parmi les plus denses et les plus localisés, celui de Toulouse qui possède sous forme de très grands domaines viticoles une part appréciable du Biterrois et du Narbonnais, et celui de Marseille qui, très fourni en Camargue et en Cèstière, s'étend jusqu'aux portes de Montpellier; parmi les plus lâches, mais couvrant toute la région, ceux de Nice, Clermont-Ferrand, et surtout Paris. Ce dernier, très diffus, recouvre le Midi Languedocien à l'image du rayon d'emprise montpelliérain.

<u>Toulouse</u>	79	Propri.	possèdent	3.965 ha	dont 2.506 ha	en vignes.
<u>Paris</u>	321	"	"	45.814 ha	dont 6.303 ha	"
<u>Marseille</u>	116	"	"	15.436 ha	" 1.855 ha	"

Tous ces réseaux urbains résultent, pour l'essentiel des surfaces possédées, de l'initiative de bourgeois puissantes qui ont réalisé d'excellents investissements. Ils proviennent également, quant au nombre de propriétés, de l'émigration vers la ville; de petits paysans-propriétaires - c'est ce que révèle l'examen de la structure de la propriété foncière des villes.

Plusieurs groupes de propriétaires peuvent être définis. D'abord l'énorme ensemble des moins de 6 ha qui représente dans la ville la masse des paysans partis de leurs montagnes ou de leurs bassins chercher à la ville une existence moins dure et un travail assuré. Ils ne possèdent qu'une part infime de la propriété foncière urbaine. Le second groupe, important quant à son nombre, - 2.224 propriétaires - possède, sous forme de biens de 6 à 20 ha, 16.093 ha de vignes - à peine le 1/4 du vignoble urbain. Le dernier ensemble, plus réduit, - 1.019 propriétaires possédant plus de 20 ha - détient à lui seul, 60.500 ha de vignes, plus du 1/5 du vignoble languedocien - et les 2/3 du

vignoble urbain.

920 propri.	de 20 à 100 ha possèdent	40.600 ha de vignes
99 " "	plus de 100 ha possèdent	19.900 ha de vignes.

Apparaissent ainsi deux types de bourgeoisie foncière urbaine qui ont concentré entre leur mains une part importante du vignoble.

Cette concentration se fait sous 2 formes différentes : ou bien le propriétaire, c'est le cas le plus rare, a réuni ses vignes en un domaine d'un seul tenant, ou bien ses possessions sont fragmentées en plusieurs domaines. Ces 2 types ont une évolution originale. Le grand domaine viticole d'un seul tenant se trouve toujours dans la plaine littorale, et plus encore en Camargue. Certains d'entre eux ont une très vieille histoire, mais la plupart ont été créés sous leur forme actuelle au moment de la reconstitution du vignoble après la crise du phylloxéra au prix de très gros investissements que seule la bourgeoisie a pu consentir. La propriété fragmentée en plusieurs domaines l'emporte cependant largement, car elle présente de nombreux avantages. D'abord, la recherche de main-d'œuvre; puisqu'une concentration achevée sous forme de grands domaines, en entraînant la disparition de la petite propriété, provoquerait celle d'une main d'œuvre saisonnière d'appoint fort habile et assez accommodante.

Puis une raison d'ordre climatique, car une récolte moyenne, dissimule toujours le déficit de certaines régions. La facilité que permet un ensemble de 5 à 6 domaines, en cas de succession, ou de vente lors d'une crise économique est aussi un facteur d'explication. Enfin, les possibilités de dissimulation fiscale ne sont pas à négliger. D'un seul tenant ou en plusieurs domaines, l'avantage majeur de la grande propriété est de permettre un prix de revient du vin moins élevé grâce au machinisme, aux frais inversement proportionnels aux surfaces travaillées et aux salaires réduits des ouvriers agricoles. Dans les phases où le revenu net de la viticulture diminue, la part de la rente foncière des grands domaines augmente. Aussi ces périodes sont-elles celles de la concentration. Socialement, cette bourgeoisie n'a rien de traditionnel; toujours ardente à développer ses affaires, à combattre, elle prolonge son rôle foncier par des

activités commerciales très importantes. Elle est cependant différente selon les villes comme le démontre les 2 exemples de Béziers et de Montpellier. A Montpellier lamasse des propriétaires urbains possède moins de 6 ha - près de 5.000.- Pour la plupart employés et petits fonctionnaires (la ville, en compte 16.000 sur une population active de 40.000 personnes).; ils ont été attirés par les fonctions administratives de la capitale languedocienne. Fils de propriétaires-viticulteurs de la région des plateaux, ils ne retirent de leurs biens qu'un modeste revenu. Il serait cependant assez grave de les caractériser socialement sans tenir de cet apport financier et de leur mentalité de propriétaire. Ils forment en réalité un groupe aisé dont les réactions politiques sont caractéristiques. A Béziers, ce type de propriétaire est plus réduit - moins de 1500 - car la ville, essentiellement ouvrière et commerciale, attire surtout les manouvriers. Le groupe des moyens propriétaires - de 6 à 50 ha - se répartit dans les 2 villes en fonction des mêmes impératifs. Ce sont des médecins, des professeurs, des fonctionnaires, aussi leur nombre est-il deux fois plus élevé à Montpellier qu'à Béziers - pour qui la propriété est avant tout manifestation d'un rang social, sans que les bénéfices qu'elle procure soient pour autant négligeables. Sur la base de la seule production viticole, et en admettant comme bénéfice à l'ha une somme de 70.000 frs, chaque propriétaire reçoit en moyenne près de 1 million par an. Au total, ce groupe fait entrer chaque année dans Montpellier plus de 600 millions et à Béziers plus de 1.400. Dans les deux villes, le groupe fondamental reste cependant celui des plus de 50 ha qui constitue la grande bourgeoisie foncière.

	: Surface totale de la propriété :			: Surface en vignes :		
	: 5 à 100 :	: de 100 à 200 :	: plus de 200 :	: 5 à 100 :	: 100 à 200 :	: + de 200 :
	: ha :	: ha :	: ha :	: ha :	: ha :	: ha :
Montpellier	:	:	:	:	:	:
Nombre de Propr.	: 102 :	: 67 :	: 67 :	: 45 :	: 8 :	: 1 :
Béziers	:	:	:	:	:	:
Nombre de Propr.	: 31 :	: 47 :	: 28 :	: 50 :	: 28 :	: 12 :
	:	:	:	:	:	:

D'après ce tableau le rôle de ces 2 bourgeoisies dans l'organisation languedocienne est primordial, puisque 342 personnes possèdent 76.996 ha de terre, soit le 1/15 du Languedoc Méridional, et 144 d'entre elles 19.840 ha de vignes, soit le 1/15 du

vignoble. En admettant sur ces terres, les meilleurs de la plaine, un bénéfice moyen annuel de 100.000 fr par Ha, 54 personnes montpelliéraines reçoivent une rente annuelle de 484 millions et 90 familles bitterroisès en reçoivent plus de 1 milliard 1/2. Encore nombre de ces propriétaires font-ils partie d'une même famille et sont-ils unis par des liens de parenté très étroits. Au total, et sans parler des revenus immobiliers urbains et des bénéfices commerciaux, ces 144 familles perçoivent un revenu moyen annuel de 2 milliards 1/2 de francs (1/3 pour les familles montpelliéraines, 2/3 pour celles de Béziers). Leur capital foncier et le matériel de vinification, sans tenir compte des "châteaux", des maisons, d'ouvriers, des rizières, des terres de chasse et des domaines d'Afrique du Nord, dépassent très largement 30 milliards de francs. L'inégalité entre les deux bourgeoisies urbaines est le second élément fourni par le tableau. Si l'on s'en tient à la surface totale de la propriété, 236 personnes ont à Montpellier plus de 50 ha contre 106 à Béziers. Mais la surface en vignes donne des chiffres inversés; 54 propriétés de plus de 50 ha de vignes seulement à Montpellier contre 90 à Béziers. Cette opposition traduit sans doute des orientations agricoles différentes. Les propriétés montpelliéraines sont plus axées vers l'élevage et la polyculture. Aussi, un temps de crise viticole, peuvent-elles plus facilement lutter que celles de Béziers orientées vers la monoculture de la vigne. Mais elle est surtout indicatrice d'un dynamisme différent. Née dès le Moyen-Age du grand commerce, la bourgeoisie montpelliéraine possédait à la fin du XVIII^e siècle dans les plateaux la montagne Cévenole et les Causse, d'immenses domaines à moutons. Mais dans l'âpre lutte du XIX^e siècle, elle fut presque entièrement supplantée par la bourgeoisie bitterroise. Elle continue donc à posséder, très haut en Languedoc, les restes de vieux domaines; elle a bien réinvesti dans la plaine mais, de plus en plus détournée des activités commerciales, son emprise foncière bourgeoise ne fait que décroître. Tout autre est la bourgeoisie de Béziers qui a su gagner la bataille ferrovière, drainer un arrière pays dont la production viticole est le double de celle de Montpellier - plus de 1/10 de la production française

Ajoutons qu'un de ses âges d'or a été le début de la crise du phylloxéra, lorsque les vignobles gardois et montpelliérains étaient entièrement détruits; alors que les moyens de lutte étaient découverts quand la maladie a pénétré^y. De très grandes familles ont su profiter de ces avantages et multiplier les bénéfices fonciers, réalisés en France et en Afrique du Nord, en monopolisant le commerce du vin. Celle des Huc, en 1932, traitait plus de 400.000 hectolitres de vin et possédait des représentants dans toute la France. De même pour les familles Gaillard et Guy. La concentration foncière suivait le développement commercial et les descendants biterrois de ces familles possèdent, pour deux d'entre elles, dans le seul Languedoc, plus de 1.500 ha de vignes. Enfin, notre méthode de travail fournit à l'analyse des quartiers urbains un apport des plus positifs.

Un des procédés de leur détermination, qui reste des plus valables, est d'établir un ensemble de cartes à base statistique analysant chacune un élément de la vie urbaine (catégories professionnelles, densités, etc.). Le film de ces diverses cartes traduit assez bien la réalité vivante des quartiers, la difficulté, comme pour l'analyse des classes sociales, réside dans l'évaluation de certains éléments inconnus tels les capitaux et, parmi ceux-ci, les capitaux fonciers. Aussi la répartition de la propriété à l'intérieur de la ville est-elle un puissant moyen d'analyse des quartiers. Nous nous bornerons à présenter rapidement l'exemple de Béziers. L'analyse de la carte de répartition des propriétés permet de distinguer plusieurs ensembles. La zone de concentration foncière maximum correspond aux quartiers commerçants du centre situés dans la vieille ville. 144 propriétaires de plus de 6 ha y possèdent 7.686 ha de vignes, soit presque la moitié des possessions de la ville. Il s'agit d'ailleurs de la grande bourgeoisie, car la moitié des propriétaires de plus de 100 ha y réside. L'examen plus détaillé de leur répartition met en valeur le rôle de quelques rues. D'abord, au cœur du quartier, les rues Française, Palisson, Guibal et du 4 Septembre : 30 propriétaires y possèdent 2051 ha de vignes. Puis, sur le pourtour du quartier, la rue République, qui, sur 250 mètres de long, masse 30 propriétaires possédant 1542 ha de vignes et les Allées Paul Riquet avec 29 propriétaires et 1198 ha. L'origine de cette propriété est avant

tout commerciale. Il s'agit de placements réalisés par les courtiers en vins, les commissionnaires et les commerçants. La seconde zone de concentration est formée par les grandes artères rayonnantes qui se dirigent vers le Nord-Est. Six grandes avenues avec 80 propriétaires, massent 2.754 ha de vignes. Dans les mailles du filet qu'elles déterminent des oppositions apparaissent. D'abord 2 vides marqués au Nord et au Sud. - les quartiers de l'Alcazar et de la Madeleine - qui n'ont pas ensemble 200 ha de vignes. Puis 2 zones de forte propriété rurale : le quartier commerçant né au XIX^e siècle (près de 2.000 ha de vignes) et la zone de dispersion correspondent à la banlieue. La vieille ville de résidence forme le 3^eme ensemble. Elle ne possède que 2.600 ha de vignes localisés en son centre, dans une zone d'hotels isolés par des jardins et des rues silencieuses. Elle représente en fait une bourgeoisie aujourd'hui déchue mais, qui jadis, concentrait l'essentiel de la fortune foncière biterroise. Ce sont surtout des rentiers et des hommes de loi.

Ce genre d'études peut enfin servir de départ à des travaux très importants Il peut permettre d'élucider le difficile problème de l'évolution de la propriété française. Toutes les statistiques font égaré dans la phase d'élaboration du capitalisme, industriel d'une tendance très nette à la fragmentation des propriétés foncières et à la formation d'un groupe de plus en plus nombreux de moyens propriétaires.

Le dépouillement systématique des cadastres régionaux nominal est le seul moyen de résoudre objectivement ce problème. Or l'étude de la propriété foncière urbaine constitue en réalité l'essentiel de ce travail de regroupement. Il suffit de relever, en outre, dans chaque commune, les noms relativement peu nombreux, des grands propriétaires qui y résident - les plus de 20 ha par exemple - et seuls susceptibles de posséder ailleurs d'autres domaines. Cette étude d'ensemble de la propriété une fois achevée que de relations seraient mises en évidence: tels que les rapports grande-propriété - régression démographique, grande propriété - pourcentage électoraux d'extrême gauche.etc

Ce travail n'a évidemment de valeur que s'il est prolongé par des études identiques réalisées à d'autres époques.

On rejoint alors l'examen du réseau urbain envisagé sous l'angle historique qui reste un des éléments de base de la définition dynamique des villes. La tendance sur ce point est la dégénérescence des villes secondaires progressivement transformées en places de distribution ou en ateliers industriels de la métropole, envisagée sous l'angle de la propriété et du rayon foncier, elle est très marquée comme l'indiquent les premiers résultats de deux enquêtes menées selon les méthodes précédentes aux dates de 1830 et de 1910.

Ce travail indique enfin la nécessité qu'il y a à mener une étude similaire étendue à toute la France. En 6 mois, nous avons pu seul l'effectuer pour 3 départements et encore s'agissait-il d'une zone à grande densité de population. Il semble qu'une équipe de 20 personnes pourrait dans le même temps couvrir le sol national. Alors apparaîtraient de véritables colonies foncières ordonnées autour des grandes métropoles. Un des aspects principaux du capitalisme actuel et de l'organisation urbaine en serait éclairé.

Raymond DUGRAND.