§ 7. Moyens directs et rationnels de faire hausser ou de maintenir les Salaires et de faire baisser l'intérêt des Capitaux.

783. D'après tout ce qui vient d'être dit spécialement dans ce chapitre, dans le chapitre XXVIII et ailleurs, *les moyens rationnels et efficaces de faire hausser les salaires* sont :

1° L'augmentation des capitaux, qui se forment par l'épargne ou viennent du dehors, attirés par la sécurité, pour fonder des entreprises profitables ;

2° L'activité industrielle résultant de l'augmentation des capitaux, de la sécurité, de la facilité des approvisionnements et des débouchés, de l'accroissement du crédit ;

(Ces causes augmentent la demande du travail.)

3° Les facilités de l'émigration, diminuant l'offre du travail ;

4° La prévoyance limitant préventivement la population, pour qu'elle soit maintenue en proportion avec le capital disponible, — condition *sine qua non*, toutes choses égales d'ailleurs ;

5° Le progrès de la science en général et de ses applications dans la production, amenant la diminution des prix de toutes les choses consommables par les salariés ;

6° L'établissement de la liberté commerciale, facilitant l'approvisionnement et les débouchés des industries, et produisant : d'une part, l'activité industrielle, qui augmente la demande du travail et fait hausser le salaire ; — d'autre part, la baisse des prix des objets nécessaires aux salariés ;

7° La diminution des impôts, par suite de la diminution des dépenses publiques ;

8° L'instruction et la moralité, qui peuvent donner au travailleur une supériorité sur ses concurrents ;

9° La substitution du travail à la tâche ou à la pièce au travail à la journée (693). — Mais, d'une part, ce procédé n'est pas toujours applicable ; et d'autre part, s'il est plus fécond pour l'ouvrier, c'est aux dépens de sa santé et de la qualité des produits ou des services.

10° On a surtout mis en avant l'*association*. — L'Association ne peut avoir pour objet de faire hausser les salaires, qui obéissent à la loi de l'offre et de la demande, mais d'ajouter au salaire une part des bénéfices, dans le cas où l'entreprise est heureusement conçue et bien dirigée. Dans le cas contraire, le salaire est compromis, ainsi que l'avoir de l'ouvrier, puisqu'il accepte la responsabilité de l'entreprise.

Nous venons de signaler, dans le paragraphe précédent, les moyens *irrationnels* d'agir sur les salaires.

Nous n'entrerons pas ici dans d'autres développements. La question de l'insuffisance des salaires, c'est la question de la Misère, dont il est parlé au chapitre final.

784. *Il n'y a pas de moyens directs ou immédiats de faire baisser le taux de l'intérêt.*

Les moyens indirects sont :

1° L'augmentation des Capitaux, par l'accroissement des épargnes et l'attraction des capitaux étrangers ;

2° Le développement des moyens et des institutions de crédit dont il a été question aux chapitres XVIII, XIX, XX, et qui facilitent l'évolution des capitaux ;

3° Le maintien de la sécurité, qui réduit la prime d'assurance que réclament les capitalistes (chap. X).

C'est en vue de ces moyens indirects que le législateur peut agir. Nous avons vu qu'il a complètement erré en voulant procéder directement par voie de règlementation et de fixation du taux de l'Intérêt (chap. XXIX), en créant le délit d'usure.

CHAP. XXXII. — LE REVENU DE LA TERRE, — RENTE FONCIÈRE ET FERMAGE, — RENTE DE L'EMPLACEMENT.

I. Énumération des éléments du résultat de la production agricole ou extractive. — II. Nature de la Rente du Sol. — Sa relation avec le Prix. — Causes de variations. — III. Importance de cette notion. — Négation de la Rente. — Historique. — IV. Analyse du Fermage comme Revenu. — V. La Rente diffère du taux de l'Intérêt du Capital employé à l'achat des terres. — L'inégalité des terres compensée par l'appropriation individuelle.

785. Il va être plus particulièrement question dans ce chapitre de revenu du *Sol cultivé*, légitimement possédé par hypothèse et librement cultivé, mais les considérations relatives à ce sujet se rapportent également au revenu des Mines, des Pêcheries, des Pâturages, des Forêts, des Chutes et cours d'eau, des Marais, Étangs, etc., — aux *Agents naturels*, en général, et aussi à celui de l'*Emplace-*

ment d'une industrie quelconque, lequel joue le rôle principal dans les industries agricoles et extractives, un rôle important dans les industries manufacturières, voiturières, commerciales, et dans l'économie domestique, et un plus petit rôle, généralement, dans les autres catégories de travaux.

§ 1. Énumération des éléments du résultat de la production agricole ou extractive.

786. Il y a cinq éléments à considérer dans le résultat d'une production agricole ou extractive, *avances* déduites :

1° La part afférente au Sol, à l'Agent naturel, à l'instrument-Terre, que l'on a désignée sous le nom de Rente foncière ou Rente du sol, ou Rente de l'emplacement, ou simplement Rente[1] ;

2° La part afférente au Capital fixé sur le sol, *non confondu* avec lui, c'est-à-dire détaché d'une manière apparente, tels que bâtiments et constructions distinctes, part qui prend le nom de *Loyer* du capital engagé ;

3° La part du Capital d'exploitation plus ou moins engagé ou roulant, qui prend plus particulièrement le nom d'*Intérêt ;*

4° Le *Salaire* des Travailleurs, y compris la rétribution de l'entrepreneur en tant que travailleur ;

5° Le *Profit* ou *Bénéfice* de ce dernier, tous frais d'exploitation, contribution publique et fermage de propriétaire payés.

Les deux premiers éléments se trouvent réunis dans le prix du *Fermage* ou *Loyer*, ou prix de location payé au propriétaire foncier par le fermier ou locataire. La Rente n'est qu'une partie du Fermage[2].

Nous n'avons plus à nous occuper du Salaire, de l'Intérêt et du Profit, examinés dans les chapitres précédents ; nous porterons seulement notre attention sur la part afférente au Sol proprement dit, c'est-à-dire sur le premier élément que nous venons d'énoncer.

[1] De l'anglais, *Rent*. Ce mot de Rente (*Rendia*, en droit féodal) a au moins trois sens bien distincts : dans le langage ordinaire, *Rente* est presque synonyme de *revenu* annuel et général ; — en finances, il désigne alternativement à la fois le revenu et la nature de la créance, qui donne droit à ce revenu ; — enfin, en économie politique générale, il a surtout le sens que nous lui donnons ici et qu'il tient des économistes anglais. — Cette multiplicité de significations a été cause de beaucoup de malentendus, surtout lorsqu'on en a fait un synonyme du mot revenu, et qu'on lui a fait désigner l'ensemble du revenu du propriétaire du sol, c'est-à-dire l'intérêt des capitaux et les autres éléments distingués dans ce paragraphe.

[2] Ce dernier mot désigne aussi un des modes d'exploitation (340).

Mais, quand nous disons le Sol, il est impossible de ne pas y comprendre le Capital et le Travail, qui ont été combinés avec lui sous cent formes diverses : de défrichements, de nivellements, de défoncements, de murs, de fossés, de canaux, d'amendements, de plantations, de drainage, qui l'ont amélioré et rendu plus productif. Sans doute, le propriétaire de ces terres, quand il a bien raisonné une amélioration qu'il a faite, doit retrouver dans le revenu qu'il reçoit l'intérêt du capital qu'il a employé, consommé, détruit, au taux courant du loyer des capitaux ainsi employés, plus l'amortissement de ce capital. Mais une fois que le capital a été *incorporé* à la terre, quelle que soit la spéculation du propriétaire, qu'il ait bien ou mal calculé, qu'il ait ou non produit une amélioration, que son capital soit ou non amorti, il est identifié avec les qualités naturelles du sol, et il ne reste plus qu'un seul élément économique à considérer : d'une part le Sol, et d'autre part, la Rente nouvelle, plus ou moins différente de la Rente ancienne (138).

La part afférente au Capital fixé sur le sol, mais non confondu avec lui, c'est-à-dire détaché d'une manière apparente et tels que Bâtiments et Constructions distinctes, peut être considérée séparément, comme un *Loyer* ou *Intérêt*, ou bien être confondue avec la *Rente* qu'elle vient grossir sous le nom de *Fermage ;* mais, d'après ce qui vient d'être dit, il y a avantage, pour la clarté des discussions qui surgissent au sujet de cette question, à l'en distraire.

Dans la pratique, la Rente et l'Intérêt sont perçus ensemble et confondus dans la même somme ; mais on peut toujours obtenir le chiffre de la rente en déduisant celui de l'intérêt, plus facile à déterminer, de celui de Fermage[1].

En disant Sol, nous disons aussi, répétons-le, tout lieu d'*emplacement* de la production dans toute espèce d'industrie.

§ 2. Nature de la Rente du sol. — Sa relation avec les prix. Causes de variation.

787. Voici maintenant comment se produit la **Rente** foncière ou revenu rationnel du propriétaire foncier[2], abstraction faite de

[1] La rente égale le fermage *moins* l'intérêt.

[2] Se reporter à ce qui a été dit au commencement du chapitre v sur la différence des terres.

son revenu comme propriétaire du capital attenant au sol et non confondu avec lui. Nous prenons comme base du raisonnement un sol de culture, nous pourrions prendre une mine, un emplacement ou tout autre *agent naturel* approprié.

Dans un pays peu habité, lorsque les terres productives ne sont pas encore occupées, c'est-à-dire lorsque chaque cultivateur peut avoir des terres autant qu'il lui en faut pour exercer son industrie, il n'y a pas de rente. La rente ne naît qu'au fur et à mesure que les terres plus productives viennent à manquer ou que des cultivateurs, se retirant, cèdent leur place à des cultivateurs qui préfèrent leur payer une redevance plutôt que de se transporter plus loin ou mettre en culture des terres de fertilité égale. Or, comme cette circonstance se présente même dans une société naissante, même lorsque les terres sont encore abondantes, la rente surgit, pour ainsi dire, en même temps que la culture et la population.

788. Mais, pour bien faire comprendre sa nature, prenons maintenant le phénomène sur une grande échelle. — Supposons que toutes les terres de première qualité, c'est-à-dire les plus fertiles ou les mieux placées, aient été mises en culture, sans que les récoltes qu'elles donnent suffisent à la population existante, que feront les cultivateurs ? Ils cultiveront des terres également fertiles, mais plus éloignées, ou des terres également voisines, mais moins fertiles ; ou bien ils emploieront sur les terres déjà en culture une plus forte quantité de travail et de capital ; c'est-à-dire qu'ils cultiveront des terres de seconde qualité ; c'est-à-dire encore qu'ils produiront plus chèrement que s'ils continuaient à cultiver des terres de première qualité.

Il y aura donc alors sur le marché des produits (matières premières et comestibles) qui auront été obtenus, les uns avec moins, les autres avec plus de frais de production. Le blé, par exemple, venant de la terre de première qualité, aura coûté moins à produire que le blé provenant de la terre de seconde qualité.

Cela étant, y aura-t-il deux prix ou un seul prix ? — Il y aura un seul prix, si l'on suppose le même marché, la même époque et la même qualité de blé ; car il est constant que les prix se nivellent entre deux qualités, toutes choses égales d'ailleurs, quelle que soit la différence des frais de production, en vertu de la loi de l'offre et de la demande et des besoins de la consommation.

Maintenant, quel est le prix qui tend à dominer et qui domine ? — C'est celui du blé qui a été produit le plus chèrement, du blé qui provient de la terre de seconde qualité, car, si le producteur qui produit le plus chèrement n'obtenait pas le remboursement de ses avances et même un profit, il cesserait de produire ; il peut y avoir mécompte de la part de tel ou tel cultivateur ; mais il est impossible que cette erreur agisse longtemps et sur un grand nombre de producteurs.

Le possesseur de la terre de première qualité, jouissant d'un avantage, ne redoute d'ailleurs pas la concurrence ; car les bonnes terres ne s'improvisent pas, et le commerce est obligé de débourser des frais pour aller chercher des produits qui pourraient faire cette concurrence.

Le régulateur général du prix du blé est donc le prix du blé obtenu avec le plus de frais.

Nous avons supposé seulement deux qualités de terre. Nous aurions pu en supposer davantage, quatre, par exemple, avec du blé coûtant à produire, dix, douze, quatorze et seize francs. Dans cette hypothèse, il résulterait de ce qui précède que le prix vers lequel toutes les qualités tendraient sur le marché serait celui de seize francs, donnant rationnellement ainsi aux possesseurs du sol, tous frais déduits (bénéfice du cultivateur compris), un boni de 6, 4, 2 et 0 francs.

Terres.	Frais de Production (bénéfice compris).	Prix de vente.	Rente.
De 1re qualité.	10.	16.	6
2e —	12.	16.	4
3e —	14.	16.	2
4e —	16.	16.	0

Ce que nous disons du blé s'applique à toutes les denrées agricoles, et suffit pour montrer la marche de la production agricole et de toute autre production de la terre.

789. Nous venons de montrer qu'il y a une différence entre la valeur des produits d'une terre et la valeur des produits d'une autre terre.

Ce qui est vrai de deux terres est également vrai de deux portions de Capital appliquées à la même Terre. — Ici, *a* de capital ne produit que les frais indispensables de la culture ; plus loin, *a* de capital produit encore moins ; là, enfin, *a* de capital produit,

en sus des frais nécessaires pour rémunérer le travail et le capital, un *excédant* qui est de la Rente.

790. C'est cette *différence* entre le prix de revient et le prix du marché des produits, — entre les frais de production et le prix, — entre les frais exigés par le produit le moins coûteux et le prix du marché réglé par les frais de production nécessaires à ceux qui ont produit le plus chèrement, — c'est enfin l'excès de fécondité des bonnes terres sur les mauvaises, — qui forme (si le phénomène est constant ou permanent) la **Rente** naturelle et théorique de la Terre, le boni rationnel de celui qui possède ce monopole naturel, garanti par l'institution de la propriété, et qui a pour cause l'inégalité des terres, par le fait de leurs qualités fertiles, de leur situation, et de la productivité du capital qu'on y emploie.

Tel est le principe de la rente foncière, qui se légitime par les avantages sociaux qui résultent de l'appropriation individuelle du Sol, et en faisant valoir cette considération que, dans la plupart des cas, la rente est le faible équivalent de l'intérêt du capital consacré à l'achat ou à l'amélioration du Sol[1]. Mais en dehors de la question de défense de la propriété[2], que la terre soit vierge de travail ou de capital, ou qu'elle ait été le récipient d'une masse de travail et de capital incorporés, la rente se produit par la différence que nous venons de formuler.

Cette Rente est généralement plus petite que le *Fermage* (rente et intérêt), comme la partie est la plus petite que le tout; mais elle peut être égale au prix de location et même supérieure à ce prix; en ce cas, la différence profite au fermier.

791. La rente pure ou rationnelle, on le voit, est l'*effet* et le résultat du *prix* du marché, et n'en est pas la *cause*. Elle n'entre donc pas forcément dans les frais de production, comme l'établissait déjà A. Smith, et elle a la propriété de ne pas influer sur les prix des denrées, qui s'établissent indépendamment d'elle et la produisent (64, 402).

C'est encore là une des raisons pour lesquelles le préjugé des populations contre les propriétaires du sol est injuste et inintelligent; ce n'est pas le propriétaire qui fait hausser les prix, ce sont les prix qui, en haussant par l'effet de la demande, produisent la rente et l'avantage du propriétaire. C'est pourtant une opinion courante que la rente des terres contribue à élever le prix des subsistances, et qu'il n'en serait pas ainsi avec des combinaisons sociales autres que celles qui, jusqu'à présent, ont régi la propriété; rien, cependant, de plus erroné, abstraction faite de la valeur de ces combinaisons. Comme tous les autres produits, ceux du sol tiennent leur valeur de la demande à laquelle ils donnent lieu. Les terres sont inégalement fécondes; toutes ne sauraient produire aux mêmes conditions, et toutes les fois que les besoins de la consommation sont tels qu'il devient indispensable de recourir à des fonds de qualité inférieure, il faut bien payer les produits à un prix qui rémunère les charges attachées à leur culture. Dans un pays comme la France, où le blé vaut en moyenne un peu plus de 18 francs l'hectolitre, il se trouve des terres où il ne revient pas à 12, et là, l'excédant de la valeur pour laquelle on l'échange sur les frais de culture se convertit en rente pour les propriétaires. Mais cette rente n'influe aucunement sur la valeur acquise aux céréales; elle en est simplement l'effet. Les populations ne sauraient se passer de la portion du blé qu'on ne peut obtenir à moins d'un coût de 18 francs par hectolitre, et c'est cette portion qui assigne aux autres leur valeur naturelle[1].

La rente étant le résultat et non la cause du prix élevé des produits du sol, il en résulte que, quand même on supprimerait les propriétaires, les consommateurs ne profiteraient pas de la rente qui s'ajouterait au profit du fermier ou du cultivateur auquel la terre serait confiée par l'État devenu propriétaire général, en admettant que celui-ci ne perçût pas la rente.

792. *La rente s'élève* naturellement, à la suite de la productivité du sol, par les améliorations apportées au fonds, et par les quantités de travail et de capital que le propriétaire y consacre. — Elle est ainsi un stimulant énergique pour le progrès agricole et la prospérité publique.

Les inventions et les découvertes qui ont lieu dans les industries manufacturières et commerciales agissent dans le même sens et font hausser la rente; mais les progrès dans l'industrie voiturière, extractive et agricole agissent en sens inverse, et tendent à abaisser la Rente.

Plus la société augmente en population et en richesses, plus

[1] Chap. VI, § 2.
[2] Exposée dans la 1re partie, chap. VI, § 3, sur la Propriété.

[1] H. Passy, *Dict. d'écon. polit.*, art. VALEUR.

les produits de la terre sont demandés, et plus les équivalents à offrir en échange sont nombreux ; plus, par conséquent, la Rente naturelle du propriétaire a tendance à progresser avec la mise en culture des terres de deuxième et de troisième qualité. — Car, de même que tout autre objet utile à l'homme est payé d'autant plus cher qu'il est plus demandé et moins offert, de même l'instrument-terre est d'autant plus demandé que le canton où il se trouve est plus populeux et plus productif. En effet, on a alors le plus grand besoin des produits de la terre, en même temps que chaque individu a plus de moyens pour les acheter.

Si donc des terres sont en *friche,* comme la population et les besoins s'accroissent toujours, c'est que les capitaux manquent pour les faire valoir, ou qu'elles sont assez ingrates pour que leur produit ne donne aucun profit et ne paye même pas les avances faites à la culture, ou bien qu'on n'a pas trouvé encore une culture appropriée ou une exploitation productive.

C'est l'étendue et la fertilité des terres qui déterminent, dans le même canton, la quantité des services qu'elles peuvent rendre. Des circonstances particulières rendent certains terrains propres à des productions particulières ; mais ce n'est que par accident que le revenu peut s'accroître subitement et d'une manière légitime, par la découverte d'une source, d'une mine, par le passage inattendu d'une route, ou par un heureux emploi dont le propriétaire ne manque pas de profiter au renouvellement du bail.

La terre étant limitée, il en résulte que l'offre des terres est forcément limitée plus tôt que la demande.

Toutefois il semble que cette offre n'est point bornée, tant qu'il existe des coins de terre inculte sur le globe, — mais, en fait, l'éloignement des fonds de terre ou leur difficile accès, augmentant les frais de culture, équivaut à la stérilité, et ces fonds ne peuvent entrer en concurrence avec les autres. Par la même raison, la proximité d'une ville, d'une route, d'un centre de consommation, d'un débouché, enfin, équivaut à un véritable monopole naturel (137).

La terre la plus productive n'est donc pas seulement la plus fertile, mais aussi celle qui a la meilleure *situation,* qui est à la portée des consommateurs les plus nombreux et les plus riches.

793. Il résulte de cette manière de considérer la plus-value qu'acquièrent certaines localités, et de la théorie de la rente, que les propriétaires n'ont rien à réclamer de la Société, quand, dans

d'autres circonstances, le Monopole ou l'avantage disparaît ou est atténué, comme cela se passe souvent sous nos yeux par suite du perfectionnement des voies de communication. — On peut aussi apprécier à sa juste valeur la prétention des grands propriétaires anglais qui, sous prétexte que la liberté du commerce des grains devait diminuer le revenu des terres, s'opposaient à la réforme des tarifs de douanes, et par là aux progrès de toutes les industries, y compris celle de la culture (673). — L'effet principal des tarifs de douane sur les produits agricoles, c'est d'élever artificiellement et injustement la rente du sol, c'est-à-dire le revenu du propriétaire, aux dépens du cultivateur et du consommateur [1].

§ 3. Importance de cette notion. — Historique. — Négation de la Rente.

794. La connaissance de la nature des choses, sur ce point délicat de la science économique, montre que *la hausse de la rente n'est pas nécessairement un signe de progrès ;* — elle a jeté un jour nouveau sur les questions économiques, et notamment sur le prix des choses, — sur les rapports qui lient le propriétaire au fermier, les possesseurs de terre au reste de la population ; — elle éclaire le législateur sur l'assiette de l'impôt ; — elle sert encore à approfondir les questions de protection douanière, de Produit brut et de Produit net [2].

Au point de vue de l'impôt, la rente foncière résultant de la fécondité supérieure des terres (résultant elle-même d'une fertilité supérieure ou d'une qualité spéciale des terres ou d'une meilleure exposition, ou d'une situation plus rapprochée du lieu de consommation, ou d'une amélioration quelconque, ou de l'accroissement de la population, ou de l'ouverture d'une voie nouvelle de transport, ou de la participation du Trésor public à l'amélioration des terrains (desséchement, canal, plantations, etc.), ou de tout autre effort social, — la Rente étant un revenu occasionné au propriétaire foncier du sol ou du lieu de l'emplacement de la production, par la concurrence des entrepreneurs de culture, — et ne produisant pas d'influence sur les prix des produits, — la rente, disons-nous, est éminemment imposable [3], mais

[1] Voy. chap. XXVI, § 3. Bien des gens prennent cette hausse pour un progrès.
[2] Voy. chap. XXVI et XXXIII.
[3] *Traité de Finances,* 2e édit., chap. IX, § 4.

c'est une base d'impôt difficile à bien constater, à distinguer de l'intérêt des capitaux engagés.

On trouve dans les Traités d'économie politique de nombreuses discussions sur la production agricole et la théorie des revenus du sol. Les principes et les idées que nous venons d'exposer sont le résumé, aussi éclairci que nous avons pu le faire, de la manière de voir de Ricardo, qui a creusé le sujet plus qu'aucun autre, de Mac Culloch et de Rossi, qui ont présenté ces recherches avec le plus de clarté, et de Thünen [1], savant agronome et économiste, qui les a exposées avec une précision mathématique. Cette manière de voir nous paraît rendre le mieux compte de la nature des choses. Tel a été aussi l'avis de J.-B. Say, constatant que « David Ricardo [2] a parfaitement prouvé que le produit net des terres, pour le propriétaire, ne consiste que dans l'excès de la fécondité des bonnes terres sur les mauvaises ». — Ricardo a publié ses *Principes d'économie politique* en 1817. A cette époque, Malthus et le docteur West traitaient, au même point de vue, ce même sujet, sur lequel un écrivain du siècle dernier, J. Anderson, avait déjà jeté quelque lumière.

Il y a quelques années, il a été beaucoup question de la rente foncière parmi les économistes, par suite d'une discussion que nous avons provoquée au sein de la Société d'économie politique de Paris en 1851, à l'occasion d'une lettre que M. F. Bastiat nous adressait de Rome peu de temps avant sa mort, à la fin de 1850.

795. F. Bastiat, dans ses *Harmonies économiques* [3], a nié la rente et n'a voulu voir dans le revenu du propriétaire foncier (pour répondre plus facilement aux écoles socialistes) que le salaire du travail, plus l'intérêt du capital employé pour améliorer le fonds de terre; il en a conclu, un peu subtilement, la gratuité de l'action productive du sol et des autres agents naturels. M. Carey avait soutenu, dans ses *Principles of political Economy*, la même thèse, reproduite dans *Social Science* [4]. Il ne nous paraît pas que

[1] Rossi, dans son *Cours*, 1840-41; de Thünen, dans *Isolirte Staat* (l'État isolé au point de vue de l'agriculture et de l'économie nationale), vol. I, 1826, vol. II, 1850; traduit par M. Laverrière, sous ce titre : *Recherches sur l'influence que le prix des grains, la richesse du sol et les impôts exercent sur les systèmes de culture*, Paris, Guillaumin, 1851, in-8.

[2] *Principles of political Economy*, ch. II.—Voy. les notes de Say dans le *Cours* de Storch, t. IV, chap. XVI.

[3] Paris, Guillaumin, 1850, 1 vol. in-8.

[4] Le 1er ouvrage en 2 vol. in-8, 1837-40, Philadelphie, et le 2e en 2 vol. in-8, 1856-59, traduit.

cette tentative ait doté la science d'un principe vrai, et nous ne croyons devoir entrer ici que dans peu d'explications [1].

A l'argument de la gratuité des agents naturels nous nous bornerons à opposer la réponse de M. J.-S. Mill, que nous signale M. A. Clément [2], et qui met à néant toutes les raisons de cet ordre données à l'appui de la négation de la rente du sol. M. Mill demande si une île cultivable qui viendrait à surgir à proximité de l'Angleterre ou de la France serait sans valeur? — Elle serait pourtant vierge de tout travail humain et de tout capital individuel ou social!

M. Carey et les contradicteurs de Ricardo ont discuté à perte de vue sur cette assertion que les défrichements ont dû commencer par les terres de première qualité, tandis qu'en fait il est souvent arrivé que les bonnes terres n'ont été mises en culture que les dernières. Ils en ont tiré cette conclusion forcée que Ricardo s'étant trompé sur la succession des cultures, sa conception de la rente n'avait plus de base. Mais on a répondu : Ricardo comprenait évidemment que la culture a dû s'attaquer aux

MM. Bastiat et Carey ont été suivis dans cette voie par M. R. de Fontenay (*du Revenu foncier*, 1850, in-18). M. Mathieu Wolkoff, opuscules *sur la Rente foncière*, 1854, in-8; et M. A. Boutron, dans un mémoire couronné par l'Académie des sciences morales et politiques (*Théorie de la rente foncière*, 1867, in-18) ont éclairci et complété les idées de Ricardo. Voy. sur cet ouvrage le rapport de M. H. Passy, *Journ. des économistes*, juin 1858. Depuis l'ouvrage qui vient d'être cité, M. Wolkoff a mieux exposé ses vues et celles de l'agronome de Thünen (794, note), dans le livre appelé *Lectures*, et ensuite *Précis d'économie politique rationnelle* (Paris, Guillaumin, 1861, 1868, 1 vol. in-18), et dans un article du *Journ. des économistes* de novembre 1870). Dans cet article qui résume bien sa pensée, M. Wolkoff répond au programme de l'Académie, en le critiquant, et apprécie les idées de MM. de Fontenay, Boutron, Ch. Le Hardy de Beaulieu (*la Propriété et la Rente*, Liège, Sazonoff, 1868, in-18), A. Clément (*Essais sur la science sociale*, 1867), et autres. En substituant l'*emplacement* à la *terre* et la *rente des emplacements* à la *rente foncière*, il généralise la discussion et éclaircit la question.

[1] Voy. dans *Notes et Petits Traités*, faisant suite au *Traité d'Économie politique*, une notice dans laquelle nous parlons des critiques, des exagérations et des erreurs dont a été l'objet la théorie que nous avons exposée et qui nous paraît être la plus simple et la plus rationnelle. Cette notice contient aussi des indications bibliographiques.

En combinant inexactement, selon nous, la théorie de la rente de Ricardo et celle de Malthus sur la population (878), M. Carey et Bastiat, à sa suite, ont signalé et critiqué une prétendue loi Ricardo-Malthusienne aboutissant fatalement à l'appauvrissement des pauvres et à l'enrichissement des riches, laquelle est en opposition, nous ne dirons pas avec les sentiments de ces deux illustres économistes, qui étaient d'excellents hommes, mais avec leurs idées et leurs vues scientifiques.

[2] Dans des notes inédites.

terres les plus faciles, les plus à portée, et qu'au surplus l'ordre des défrichements n'a rien à voir avec l'inégalité des qualités de sol qui sont dans la nature comme la lumière du soleil (136).

Mais on a nié aussi la rente foncière, en l'identifiant à l'intérêt du capital absorbé par la terre depuis qu'elle est en culture. — De fait, s'il y a des terres qui n'ont coûté aucun frais, la majorité des terres a englouti des capitaux incorporés, à tort ou à raison, pour plusieurs fois la valeur actuelle du fonds, et c'est là une excellente raison à donner à ceux qui méconnaissent la légitimité de la propriété foncière et qui admettent toutefois la légitimité de la propriété du capital, résultat de l'épargne et du travail. — Mais puisque ces capitaux sont absorbés et incorporés, ils n'existent plus et ne peuvent plus produire d'intérêt; ils ont disparu dans un autre instrument, *sui generis*, agent naturel perfectionné, qui produit un revenu également *sui generis*, la rente foncière ou la rente d'emplacement, résultant de la diversité des terres, de leur situation et de la différence de productivité des capitaux qu'on y emploie. De ce que cette rente est un équivalent, un faible équivalent, si l'on veut, de l'intérêt des capitaux incorporés, on n'en peut conclure à son identité avec l'intérêt, à l'identité de l'instrument-terre avec l'instrument-capital.

795*. Les physiocrates ne surent pas distinguer la rente foncière des autres éléments du revenu des terrains. Ils attribuèrent au total de ce revenu (leur *produit net*) les propriétés de la rente, qui n'en est qu'un des éléments. De là leurs confusions et leurs dissertations, devenues pour la plupart inintelligibles.

Adam Smith réfuta victorieusement les conséquences que tiraient les physiocrates, mais ne signala pas nettement la cause fondamentale de leur méprise, qui subsista après lui. — J.-B. Say n'a pas eu non plus sur ce sujet toute sa lucidité habituelle.

En discutant sur la question de la rente foncière, on a été conduit à reconnaître que cette variété de revenu sans frais et sans efforts pour des avantages naturels se retrouvait dans l'intérêt ou le profit des capitaux plus heureusement placés que d'autres (721, 789), — dans les bénéfices des industries mieux situées ou mieux conduites, — dans le salaire des facultés physiques ou intellectuelles de certains hommes mieux doués que d'autres [1] (83, 721), ainsi que nous l'avons constaté, notamment dans le tableau

[1] Storch a dit : « Rente des talents ou des facultés ».

indiquant la répartition et la composition des revenus au commencement du chapitre XXVII. — Le phénomène de la *rente* n'est donc pas particulier à l'industrie agricole; on le retrouve dans toutes les branches de l'activité humaine; mais c'est dans l'agriculture qu'on l'a constaté d'abord, parce qu'il y apparaît en plus grande proportion avec la terre.

§ 4. Analyse du Fermage comme Revenu [1].

796. Quand le possesseur du sol n'en dirige pas lui-même l'exploitation, il en tire, en le louant, un revenu composé qui porte le nom de **Fermage.** — Ce mot de fermage s'entend surtout du loyer des terres par bail à ferme proprement dit; il s'entend aussi, mais plus improprement, du loyer des terres affermées en métairies qui sont des associations. Dans ce dernier cas, la part du propriétaire comprend, outre le loyer de la terre et l'intérêt des capitaux prêtés avec la terre (786), une partie, si ce n'est le tout, des bénéfices de l'entreprise.

Ce *fermage*, nous l'avons déjà dit, ne doit pas être confondu avec la *Rente*. — Théoriquement, il ne revient au propriétaire, pour le sol, que la Rente virtuelle, telle que nous venons de la définir; mais, quand le fermier ou locataire, à un titre quelconque, souscrit un bail, il court la chance de bénéficier d'une partie de la *rente*, ou bien encore de faire bénéficier son propriétaire d'une partie de l'*intérêt* de son propre capital, ou même de son *bénéfice* et même de son *salaire* comme entrepreneur et travailleur. En fait, quand le propriétaire obtient par la location du sol plus que la rente, le fermier ne tarde pas à s'apercevoir qu'il doit chercher un meilleur emploi de son travail et de son capital. Toutefois, les déplacements d'industrie et de capitaux sont plus difficiles dans l'agriculture que dans l'industrie manufacturière, et surtout que dans le commerce.

797. Nous venons de voir (791) que la Rente ne fait pas forcément partie des frais de production; qu'elle n'a pas d'action sur le prix du marché, mais qu'elle est un effet de ce prix. Il en est de même du fermage lorsqu'il est inférieur à la rente ou égal à la rente. — Mais s'il est supérieur, la partie du fermage qui n'est pas la rente rentre forcément dans les frais.

[1] Voy. chap. XIV, § 4, le *Fermage* considéré comme mode d'exploitation.

Toutefois, le fermage tout entier auquel s'est engagé le locataire du sol fait partie de *ses* frais de production, et il cherche à se les faire rembourser sur le prix du marché; et s'il n'y peut parvenir, il est en perte; en ce cas, comme il s'est engagé à donner au propriétaire plus qu'il ne lui revient normalement, il ne continue pas à renouveler son bail au même taux, et la rente du propriétaire diminuera, si les autres fermiers font le même calcul et apprécient de même la productivité de ce sol.

Quand le Fermage excède la rente rationnelle et l'intérêt du capital non incorporé et appartenant au propriétaire, il tend à transformer momentanément pour le cultivateur une terre de première qualité en une terre de qualité inférieure, et réciproquement; comme, s'il est inférieur à la rente et à l'intérêt, il tend à mettre une terre de seconde qualité dans les conditions d'une terre de première qualité. En ce cas, le fermier ou locataire bénéficie presque toujours de la différence, les acheteurs de subsistances étant le plus souvent assez nombreux pour se faire concurrence.

798. L'augmentation de la Population, en amenant la concurrence des entrepreneurs (petits ou grands) et des travailleurs agricoles, tend à faire monter le Loyer des terres ou le Fermage au-dessus de la Rente naturelle et de l'intérêt du capital non incorporé. L'analyse économique nous ramène donc toujours à ce principe fondamental : que la *population*, en suivant les développements de l'industrie, ne saurait les dépasser sans amener fatalement les privilèges d'un petit nombre et le malheur pour le plus grand nombre. (Voy. chap. XXXVI.)

Ce qui produit encore le même effet, l'excédant du Fermage sur la Rente rationnelle et l'intérêt, c'est l'élévation des *tarifs de douanes*, la direction anormale d'une voie de communication, un impôt mal assis, des encouragements inintelligents, ou tout autre mauvais emploi de l'action gouvernementale et administrative.

Les fermages peuvent encore être exceptionnellement influencés par les *habitudes* plus fortes que les intérêts. On voit des fermiers rester fidèles à des domaines qui ne produisent plus le fermage qu'ils payent, et des propriétaires qui ne veulent pas ou qui ne peuvent pas[1] renchérir les baux qu'ont passés leurs ancêtres.

[1] Souvent par crainte de violences de la part des populations.

799. Ici, il faut se rappeler encore ce que nous avons dit, dans la première partie (chap. XIV, § 4) de ce Traité, au sujet des divers systèmes d'exploitation et d'amélioration du sol cultivable, sur les avantages et les inconvénients relatifs du faire-valoir, du fermage et du métayage, leur influence sur la richesse particulière des propriétaires et des travailleurs. Les observations que nous faisons ici sur la Rente, le Fermage et l'Intérêt du capital engagé sur le sol (voy. le § suivant) sont applicables à tous ces systèmes.

800. Nous avons vu (333) qu'en abandonnant la division des terres à son cours naturel, on se trouvait à la fois garanti de l'excès d'agglomération et de celui du morcellement, c'est-à-dire que la liberté dans le partage des héritages est en rapport direct avec le développement de la production. Les faits confirment cette règle. Quant à l'influence des lois modernes sur la répartition en général et sur la rente en particulier, on n'a jamais sérieusement ou victorieusement contesté qu'elles ne soient plus en harmonie que les anciennes avec les principes de l'équité et de la justice distributive, et qu'elles n'aient eu sous ce rapport une heureuse influence sur les populations[1].

§ 5. La Rente du sol diffère du taux de l'Intérêt du Capital employé à l'achat des terres. — L'inégalité des terres compensée par l'appropriation individuelle.

801. Il n'est pas rare de voir confondre la *Rente* du sol non seulement avec le *Fermage*, mais encore avec l'*Intérêt* de la somme d'achat consacrée à l'acquisition de la terre ou avec l'*intérêt* du capital d'amélioration incorporé avec la terre ou avec le *produit net* de l'entreprise agricole. — Ces confusions sont cause de plusieurs méprises, et notamment de l'obscurité des discussions.

Nous venons de caractériser la rente et le fermage. — Nous nous sommes déjà expliqué au début de ce chapitre au sujet de l'intérêt du capital incorporé (786) en faisant l'analyse des éléments du produit agricole, et dans le cours du § 3. — Nous parlerons ci-après, au chapitre suivant, du produit net, et nous

[1] MM. Mounier et Rubichon, partisans décidés de l'ancien régime, ont soutenu avec talent la thèse opposée dans un écrit intitulé : *de l'Agriculture en France;* Paris, Guillaumin, 2 vol. in-8.

n'allons présenter ici que quelques observations relatives au taux de l'intérêt du capital employé à l'achat de la terre.

Si le Fermage s'élève, par exemple, à six mille francs pour une terre achetée cent mille francs, le propriétaire qui a six mille francs de revenu ou de rente, comme on dit vulgairement[1], calcule fort mal s'il croit que la *Rente* virtuelle de sa terre est de 6 pour 100. Il peut, en effet, se faire qu'à la fin du bail les fermiers ou locataires se fassent moins concurrence, et ne lui offrent pour fermage que la différence exacte entre leurs frais de production et la valeur vénale des produits. Or, cette différence peut être plus grande, mais aussi plus petite que six mille francs.

Supposons maintenant que le Fermage de cette terre soit double de la Rente, supposons que la spéculation se porte sur l'achat des terres, et qu'un acquéreur consente, en achetant celle en question, à placer son capital à 3 pour 100 ; il la payera deux cent mille francs. Mais supposons encore, et cela se voit tous les jours, que les fermages, dans la localité que nous prenons pour exemple, se soient élevés par suite d'un privilège, d'un monopole, d'un tarif de douane, par exemple, qui empêche d'entrer les produits similaires étrangers, le propriétaire aura beau dire, le jour où la réforme sera opérée, qu'il n'y a qu'une rente de 3 pour 100, on sera en droit de lui répondre qu'il perçoit plus qu'il ne lui revient en droit économique, et qu'il a confondu le fermage avec la rente naturelle de la terre qu'on lui a vendue.

Donc, le taux de l'intérêt de la somme consacrée à l'achat d'une terre, tout en se confondant avec la rente et le fermage, n'en est pas moins distinct. Acheter une terre, c'est acheter sa rente plus ou moins bien représentée par le fermage ; en faisant une pareille opération, on peut, si l'on a mal apprécié la rente ou les chances de fermage, trouver son capital placé à un taux inférieur à celui sur lequel on avait d'abord compté en prenant le fermage pour base.

802. Il est naturel de penser que la valeur vénale des terres est en proportion de leur revenu, mais on a vu que cette valeur pouvait quelquefois augmenter plus rapidement que la rente ou le fermage. On entend dire souvent que certaines terres rapportent moins qu'au commencement de ce siècle ; cela ne veut pas toujours dire que la terre a perdu de sa fécondité, et que la rente a baissé ; mais cela signifie le plus souvent que la valeur vénale des terres a plus augmenté que la valeur intrinsèque, c'est-à-dire plus que leur loyer et leur productivité. Cette augmentation correspond à une plus grande demande de terres, par suite d'une tendance particulière et momentanée des capitaux timides qui, n'osant se lancer dans les chances de l'industrie et du commerce, prennent leur retraite dans la terre.

[1] Il ne faut pas confondre le sens *économique* avec le sens *usuel* que nous employons ici (568, note).

803. Cette inégalité de la valeur des terres, conséquence de l'inégalité de la rente, conséquence elle-même de l'inégalité de la productivité des terres, compense, si l'on peut ainsi dire, les inégalités primitives qui résulteraient de l'inégale fertilité dont sont douées les différentes portions du sol. Un hectare de première qualité, coûtant proportionnellement plus qu'un hectare de deuxième qualité, ne produit pas plus à son propriétaire. Un hectare de première qualité, s'affermant à un prix plus élevé qu'un hectare de deuxième qualité, nerend pas davantage, toutes choses égales d'ailleurs, à celui qui l'afferme ; d'où il résulte que le système d'appropriation individuelle du Sol et de libre transmission a pour résultat de faire disparaître l'effet des inégalités provenant de la nature du sol ; en d'autres termes, les différences de fécondité et de situation des diverses terres ayant déterminé des différences proportionnelles dans leur valeur vénale ou locative, ceux qui les acquièrent aujourd'hui n'obtiennent, en règle générale, pas plus d'avantages des unes que des autres.

803*. Toutes les notions que nous venons de présenter à propos du Sol cultivable se rapportent identiquement, nous le répétons, à toutes les autres parties de la terre : aux mines, aux terrains plantés, aux pâturages, aux cours d'eau appropriés, aux marais et à tous les *emplacements* susceptibles d'appropriation.