

<b>Zeitschrift:</b>	Bulletin de la Société Vaudoise des Sciences Naturelles
<b>Herausgeber:</b>	Société Vaudoise des Sciences Naturelles
<b>Band:</b>	17 (1880-1881)
<b>Heft:</b>	85
 <b>Artikel:</b>	Théorie mathématique du prix des terres et de leur rachat par l'état
<b>Autor:</b>	Walras, Léon
<b>Kapitel:</b>	VII: Critique de la théorie de Gossen : possibilité de l'amortissement grâce à l'élévation du Taux d'accroissement du fermage
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-259354">https://doi.org/10.5169/seals-259354</a>

### **Nutzungsbedingungen**

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

### **Conditions d'utilisation**

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

### **Terms of use**

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

**Download PDF:** 24.02.2026

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

pas à s'étonner si nous avons trouvé que, pour les unes et les autres, la distance du point d'infexion K au point de maximum M était indépendante du rapport du prix d'achat

au fermage initial  $\frac{A}{a}$  et dépendante seulement du taux de l'intérêt net  $i$  et du taux d'accroissement du fermage  $z$ . Pour les unes et les autres aussi, cette même distance du point d'infexion au point de maximum est égale à la distance du point de maximum M au point d'intersection avec l'axe horizontal N, en vertu de l'équation

$$N - m = \frac{\log \frac{i}{z}}{\log \frac{1+i}{1+z}} = m - k.$$

Ainsi, dans les courbes AN, A'N', A''N'',  $\alpha'\mu'\nu'$ , qui se rapportent toutes à un taux de l'intérêt net de 0.04 et à un taux d'accroissement du fermage de 0.01, cette double distance, représentée par les longueurs  $k'm'$ , ON, d'une part, ON,  $10\nu'$ ,  $m'N'$ ,  $NN''$ , d'autre part, est toujours égale à 47.36.

## VII

### *Critique de la théorie de Gossen. Possibilité de l'amortissement grâce à l'élévation du taux d'accroissement du fermage.*

33. Dans tous les cas, d'après ce que nous avons vu, si on paie le prix normal, il est impossible de faire l'amortissement du prix d'achat d'une terre au moyen du fermage. Et il est bien clair, en effet, qu'il en doit être ainsi puisqu'un tel amortissement constituerait un bénéfice et que le prix normal est celui qui ne permet ni bénéfice ni perte. On pouvait donc,

comme nous l'avons fait, annoncer cette conclusion *a priori* ; mais il n'en était pas moins instructif de la développer.

A cet égard, Gossen cite des faits et produit des chiffres qu'il emprunte, dit-il, à la réalité. A cela nous ferons l'observation que voici. Pour qu'un fait soit acquis à la science, il faut qu'il soit à la fois réel et rationnel ; il faut que, l'observation et l'expérience constatant que ce fait existe et qu'il existe de telle ou telle façon, le raisonnement montre qu'il ne peut pas ne pas exister et qu'il ne peut pas exister d'une autre façon dans des conditions normales. Que si le raisonnement, d'une part, l'observation et l'expérience, d'autre part, se contredisent, il faut tâcher de les mettre d'accord si l'on veut élaborer la science du fait dont il s'agit ; mais le raisonnement n'est pas détruit par cette contradiction s'il est bon, car il est possible que ce soit le fait qui doive être ou rectifié ou expliqué par des circonstances exceptionnelles. Nous croyons qu'il en est ainsi des faits allégués par Gossen.

Son premier tableau, correspondant à la courbe AN (Fig. 2), se rapporte à une terre donnant 4 % de fermage avec une plus-value de 1 % alors que le taux de l'intérêt net est à 4 %. Evidemment, il y a là quelque exception à signaler, car il est clair que des gens qui, toutes choses étant parfaitement égales d'ailleurs, ne feraient nulle différence entre deux capitaux dont un capital à revenu constant et un capital à revenu égal mais croissant d'année en année seraient à mettre aux Petites-Maisons. Le second tableau, correspondant à la courbe AN', se rapporte à une terre donnant 3.33 % de fermage avec une plus-value de 1 % alors que le taux de l'intérêt net est à 4 %. Eh bien, ce fait ne saurait être considéré non plus comme un fait normal. Notre théorie établit d'une manière irréfragable, à ce qu'il nous semble, que la plus-value dont il s'agit ne saurait être qu'une plus-

value temporaire dont la durée  $m$  serait fournie, en vertu de la formule [23], par l'équation

$$m = \frac{\log \frac{0.04}{0.01} + \log \left[ 1 - \frac{100\,000}{3\,333.33} (0.04 - 0.01) \right]}{\log \frac{1.01}{1.04}} = 31.30.$$

Et cette durée serait insuffisante pour un amortissement exigeant un nombre d'années  $N$  fourni, en vertu de la formule [21], par l'équation

$$N = \frac{\log \left[ 1 - \frac{100\,000}{3\,333.33} (0.04 - 0.01) \right]}{\log \frac{1.01}{1.04}} = 78.66.$$

D'après notre théorie, pour avoir une plus-value perpétuelle de 1 %, telle que Gossen semble la supposer, si le taux de l'intérêt net est à 4 %, il faut prendre une terre qui rapporte 3 333.33 de fermage initial, mais qui vaut 111 111.11, en vertu de la formule [7] et conformément à l'équation

$$111\,111.11 = \frac{3\,333.33}{0.04 - 0.01},$$

ou bien une terre qui vaut 100 000, mais qui rapporte 3 000 de fermage initial, en vertu de la même formule [7] et conformément à l'équation

$$100\,000 = \frac{3\,000}{0.04 - 0.01}.$$

Adoptant cette dernière hypothèse, substituons le chiffre de 3 000 à celui de 3 333.33 dans l'équation

$$A_n = 100\,000 \times 1.04^n - 3\,333.33 \times \frac{1.04^n - 1.01^n}{0.04 - 0.01}$$

qui est celle de la courbe AN', nous aurons l'équation

$$A_n = 100\,000 \times 1.04^n - 3\,000 \times \frac{1.04^n - 1.01^n}{0.04 - 0.01}$$

$$= 100\,000 \times 1.01^n$$

qui est celle de la courbe AN''. Dans ces conditions, l'amortissement ne se fait plus. Au lieu de devoir une somme successivement croissante et décroissante, l'acheteur doit une somme qui croît constamment avec la valeur de la terre calculée d'après son revenu. Ainsi, théoriquement, ou du moins dans les données théoriques par lui posées, la combinaison de Gossen est impossible.

34. Mais Gossen, on l'a vu, invoque des considérations pratiques relatives à la possibilité pour l'Etat : 1° d'emprunter à un taux plus favorable que les particuliers, 2° de spéculer sur des plus-values de rente foncière plus éloignées, et 3° de faire des baux plus avantageux. Ces trois considérations sont fondées, mais seulement si on compare la position de l'Etat avec celle des spéculateurs. Il est certain que des spéculateurs opérant sur la plus-value de la rente foncière au moyen de capitaux empruntés n'emprunteraient pas en général ces capitaux au taux de l'intérêt net, et ne les emprunteraient même qu'à ce taux grossi d'une prime de risques supérieure à celle que paie l'Etat. Sans doute, une opération comme celle dont il est ici question se ferait au moyen de capitaux empruntés sur hypothèques; mais on ne prête sur hypothèques que jusqu'à concurrence de 50 ou 60 % de la valeur des biens-fonds. De là cette conséquence que les spéculateurs, faisant entrer dans les calculs une valeur de  $i$  plus forte que celle qu'y fait entrer l'Etat, ne peuvent pas s'approcher autant que lui du prix mathématique des terres. La deuxième considération a besoin d'être expliquée. Il est

certain encore qu'un spéulateur ne peut compter réaliser lui-même toutes les plus-values de rente foncière escomptées, même en cas de plus-value temporaire et, à bien plus forte raison, en cas de plus-value perpétuelle. Il réalise par la vente soit à un détenteur d'épargnes, soit à un autre spéulateur. Mais cette réalisation par la vente est soumise à des chances et peut être rendue difficile par des crises. L'Etat, lui, réalise lui-même, à cause de sa durée plus longue. La troisième considération est également juste à l'égard des spéulateurs; seulement, il reste ceci qu'aucune de ces considérations n'est fondée si, au lieu de comparer la position de l'Etat avec celle des spéulateurs, on la compare avec celle des détenteurs d'épargnes. Les détenteurs d'épargnes n'empruntent pas. S'ils acquièrent un capital non susceptible de détérioration par l'usage ou de destruction par accident, comme les terres, il leur suffit de retirer de leur placement le taux de l'intérêt net, sans prime d'amortissement ni d'assurance. Les détenteurs d'épargnes réalisent les plus-values de rente foncière escomptées soit eux-mêmes, par la vente au meilleur moment, soit dans la personne de leurs descendants. Enfin, les détenteurs d'épargnes peuvent faire des baux aussi avantageux que l'Etat. Ces détenteurs d'épargnes ne craignent donc pas la concurrence de l'Etat. Or leur intervention suffit pour fixer le prix des terres. Donc, pratiquement comme théoriquement, la combinaison n'est pas possible.

35. Eh bien, ce plan, qui semble ruiné à tous les points de vue, se relève complètement si l'on fait intervenir à présent une considération qui a échappé à son auteur et qui a pourtant une importance décisive dans la question. C'est la plus-value de la rente foncière qui occasionne la différence du prix des terres et du prix des capitaux proprement dits; c'est le taux de la plus-value qui détermine ce prix des terres; mais ce taux n'est pas constant. S'il l'était, le bénéfice de la

plus-value aurait été réalisé une fois pour toutes par la première génération de propriétaires fonciers. Il augmente dans une société progressive, et c'est pourquoi toutes les générations de propriétaires fonciers participent au bénéfice de la plus-value. A chaque augmentation du taux de cette plus-value, le prix des terres, en outre de l'augmentation relative à la plus-value existante, augmente en raison de l'apparition d'une plus-value nouvelle; et c'est ce bénéfice, sur lequel les propriétaires n'ont aucun droit de propriété, parce qu'il n'a été ni prévu ni calculé et qu'ils ne l'ont pas payé en achetant les terres, qu'il faut réservé à l'Etat et qui lui permettra d'effectuer l'amortissement du prix d'achat des terres au moyen du fermage.

Il nous faut revenir ici sur la manière dont Gossen introduit le coefficient  $z$  d'augmentation de la valeur de la rente foncière. « Cette augmentation, dit-il, trouve une expression approximative dans la formule

$$a_n = a (1 + z)^n$$

quand  $a$  désigne la rente de la première année et  $a_n$  la rente après  $n$  années, parce que les changements dans les circonstances qui agissent sur l'élévation de la rente foncière concourent eux-mêmes à produire de nouveaux changements, phénomène qui trouve son expression dans la potentiation proportionnelle au temps (*weil die in den Zuständen herbeigeführten Veränderungen, welche auf die Höhe der Grundrente zurückwirken, selbst wieder mit wirksam sind, neue Veränderungen zu erzeugen, was denn durch Potenziren nach Verhältniss der Zeit seinen Ausdruck findet*). » Cette manière de procéder nous paraît inattaquable. Nous dirions seulement, un peu différemment, quant à nous, que la fonction exponentielle par rapport au temps est la formule naturelle d'une variation comme celle dont il s'agit par la raison que, si cer-

taines circonstances ont augmenté une quantité  $a$  de  $az$ , il est à croire que ces mêmes circonstances augmenteront une quantité  $a + az$  de  $(a + az)z$ . Mais il ne faut pas perdre de vue que ces circonstances peuvent n'être pas les mêmes après la première augmentation qu'avant, et c'est ce que Gossen a fait. D'une façon générale, dans l'application du calcul à l'étude des faits quantitatifs, il faut s'attacher à plier toujours les formules aux faits et non les faits aux formules, et c'est à quoi Gossen a manqué. Dans l'exemple emprunté à la Prusse, c'est l'administration prussienne qui a le tort de supposer  $z$  constant et égal à 0.005309. Encore faut-il dire que ce taux de plus-value n'est pour elle qu'un minimum. Mais, dans l'exemple tiré de l'histoire de l'Angleterre, c'est Gossen lui-même qui, en vertu de son équation, a le tort de supposer que, pour les terres appartenant à des couvents supprimés par Henry VIII,  $z$  a été constant et égal à 0.012437 depuis le milieu du XVI<sup>e</sup> siècle jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup>. Il est probable qu'au contraire ce taux de plus-value de la rente a varié pendant tout ce laps de temps. Il l'est surtout qu'il a augmenté dans le courant du XIX<sup>e</sup> siècle, vu que c'est précisément à cette époque que se sont produits les progrès de l'industrie préparés par les progrès antérieurs des sciences physiques et naturelles et que l'Angleterre, à la tête des nations les plus avancées de l'Europe, a passé du régime agricole au régime industriel et commercial. Il est probable enfin que ce taux de plus-value continuera d'augmenter du XIX<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle, par la raison que cette grande évolution économique n'est pas à beaucoup près terminée. Même en Angleterre, l'agriculture n'est pas complètement passée du mode extensif au mode intensif; et il est à croire que cette transformation, qui suppose un emploi considérable de capital proprement dit et qui permet une extension considérable de la population, portera le taux moyen de la

plus-value des terres à un chiffre qu'il n'a pas atteint jusqu'ici.

Nous disons le taux moyen ; car il faut prendre garde encore que le coefficient  $z$  varie aussi bien d'un point à l'autre que d'un moment à l'autre. Le taux de plus-value de 0.012437 est assez élevé, même comme taux moyen quant au temps, et il n'est pas douteux qu'il ne soit supérieur au taux moyen quant aux lieux ; c'est qu'apparemment ces biens ecclésiastiques dont parle Sinclair étaient des terres de bonne qualité et bien situées. M. Léonce de Lavergne, dans ses études sur l'*Economie rurale de l'Angleterre*, donne le chiffre de 0.01 pour le taux moyen de la plus-value des terres en Angleterre vers 1850. Ce taux est assez modéré, et il est à croire qu'il se rapporte exclusivement aux terres cultivées et non pas aux terrains bâtis sur la valeur de la rente desquels l'effet du progrès économique est surtout sensible. Quoi qu'il en soit, ce ne serait en tous cas qu'un taux moyen, et il resterait à constater le taux spécial de plus-value de la rente des terres dans tel ou tel district de l'Angleterre. On trouverait alors des chiffres moins élevés peut-être dans certains cas ; on en trouverait de bien plus élevés sans doute dans certains autres, par exemple dans le cas des terrains appartenant au marquis de Westminster sur lesquels il s'est élevé des quartiers nouveaux de Londres et de ceux appartenant au comte de Derby où l'on a construit une partie des usines du Lancashire. En la matière qui nous occupe, comme en toute matière de science appliquée, la théorie ne fournit que la formule abstraite ; c'est à l'observation et à l'expérience à donner aux coefficients de cette formule des valeurs concrètes. Tout serait à faire ici, en vue de la détermination la plus précise et la plus détaillée de  $z$  suivant les années et suivant les localités, pour la statistique, officielle ou indépendante, appuyée sur l'examen des actes de location et de

vente et du produit des droits de mutation. On s'occupera sans doute de ce travail quand on aura compris à quel point les lords Westminster et Derby s'arrondissent au détriment de la fortune publique.

Soit toujours  $i$  le taux de l'intérêt net,  $a$  le fermage initial d'une terre susceptible d'une plus-value perpétuelle,  $z$  le taux de cette plus-value. Le prix normal de cette terre au début, quand le fermage est  $a$ , est, comme nous l'avons montré (11),

$\frac{a}{i-z}$ , et la somme due après  $m$  années, quand le fermage

est  $a(1+z)^m$ , est  $\frac{a(1+z)^m}{i-z}$ . Qu'à ce moment, le taux de la

plus-value, au lieu d'être  $z$ , devienne  $z'$ , la somme due à la fin de chaque année, à partir de cette variation, est donnée, en fonction des années écoulées depuis l'origine, conformément à la formule [19], par l'équation

$$A_n = \frac{a(1+z)^m}{i-z} (1+i)^{n-m} - a(1+z)^m \frac{(1+i)^{n-m} - (1+z')^{n-m}}{i-z'}.$$

[25]

Prenons, par exemple, le cas du second tableau de Gossen rectifié. Le taux de l'intérêt net est de 0.04, le fermage initial est de 3 000, le taux de la plus-value perpétuelle est de 0.01. Le prix normal de la terre au début, quand le fermage est de 3 000, est de 100 000, et la somme due après 10 années, quand le fermage est de  $3000 \times 1.01^{10} = 3313.86$ , est de  $100000 \times 1.01^{10} = 110462$ . Qu'à ce moment le taux de la plus-value, au lieu d'être 0.01, devienne 0.02, la somme due à la fin de chaque année, à partir de cette élévation, sera donnée, en fonction des années écoulées depuis l'origine, par l'équation

$$A_n = 110462 \times 1.04^{n-10} - 3313.86 \frac{1.04^{n-10} - 1.02^{n-10}}{0.04 - 0.02}.$$

Cette équation est celle de la courbe  $aN^{IV}$  (Fig. 2) représentant un amortissement en 65 ans environ depuis l'achat. L'apparition de 1 % de plus-value a ramené la courbe  $aN''$  en  $aN^{IV}$ . On voit par cet exemple comment le problème se pose exactement dans la réalité. Il ne s'agirait pas, pour l'Etat, d'acheter des terres en s'attachant à payer un prix inférieur au prix normal résultant de la plus-value ou de la moins-value existante de ces terres, et en comptant sur la différence pour effectuer l'amortissement du prix d'achat au moyen du fermage, ce qui serait une spéculation ordinaire et médiocre, faite pour des particuliers. Il s'agirait, pour lui, d'acheter toutes ces terres au prix normal, en comptant pour effectuer l'amortissement du prix d'achat au moyen du fermage sur l'augmentation de la plus-value, sur la diminution de la moins-value et sur la transformation de la moins-value en plus-value, et en s'attachant à produire lui-même ces changements par l'habileté de ses mesures et la sagesse de sa conduite. Voilà ce qui serait une belle et grande opération vraiment digne de l'Etat.

36. Il serait donc, en principe, possible à l'Etat de racheter toutes les terres sans bourse délier. C'est une vérité que Gossen n'a pas établie sur une démonstration parfaitement rigoureuse, mais qu'il a pourtant pressentie et discernée avec une sagacité extraordinaire. Comme conception théorique, son plan, une fois rectifié et complété, est de beaucoup supérieur à celui de Mill. Il accorde plus aux propriétaires, puisqu'il reconnaît leur droit à toute la plus-value actuelle, en faisant seulement réserve des plus-values futures; et il accorde plus à l'Etat, puisqu'il le remet en possession de la totalité du sol. Dans cette combinaison grandiose, l'Etat reprendrait les terres aux propriétaires au prix courant; il les paierait en obligations de sa dette au taux courant; il les affermerait soit à des entrepreneurs pour y exercer l'agri-

culture, l'industrie ou le commerce, soit à des consommateurs pour y construire ou y entretenir des maisons d'habitation, des châteaux, des jardins ou des parcs, sans autre condition, pour les uns et pour les autres, que de payer le fermage le plus élevé. Théoriquement, on peut soutenir que les terres seraient, après l'opération, entre les mêmes mains qu'auparavant. Pour les terres détenues par des entrepreneurs ou des consommateurs non antérieurement propriétaires, ces entrepreneurs ou ces consommateurs paieraient le fermage à l'Etat au lieu de le payer aux propriétaires, et les propriétaires toucheraient les intérêts de leurs obligations au lieu de toucher le fermage de leurs terres. Et, pour les terres détenues par des entrepreneurs ou des consommateurs antérieurement propriétaires, ces entrepreneurs ou ces consommateurs paieraient d'une main à l'Etat le fermage des terres et recevraient de l'autre main de l'Etat l'intérêt des obligations. Pratiquement, il est à croire qu'il se ferait de grands changements dans l'emploi des terres; mais ces changements seraient lents, et, comme ils seraient déterminés par la condition de la plus grande valeur possible de la rente, ils le seraient par la condition de la plus grande utilité possible de la terre. Pendant un certain nombre d'années, le montant total des fermages des terres ne suffirait pas à payer le montant total des intérêts des obligations. La dette de l'Etat s'accroîtrait tous les ans de la différence, sans toutefois jamais excéder la valeur normale des terres. A un certain moment, grâce à l'augmentation du taux de la plus-value, à la diminution du taux de la moins-value, ou à la transformation de la moins-value en plus-value, changements qu'il dépendrait de l'Etat lui-même, nous le répétons, de provoquer ou de hâter par un système de législation et d'administration tendant tout entier au progrès économique, c'est-à-dire à l'augmentation du capital et de la population, le montant

des fermages suffirait à payer le montant des intérêts, et la dette cesserait de s'accroître. Enfin, le montant des fermages arrivant à dépasser le montant des intérêts, l'amortissement commencerait et, comme on le voit par la forme des courbes, s'effectuerait dès lors avec rapidité. Quand il serait terminé, le montant des fermages des terres serait disponible pour les dépenses publiques et l'on supprimerait tous les impôts. L'intérêt social et la justice sociale seraient absolument satisfaits, l'idéal social serait réalisé. Tel est ce plan dont la critique la plus approfondie et la plus minutieuse ne fait que mettre en relief la solidité et la grandeur et qui, publié en 1854, n'a pas trouvé, pendant trente-cinq ans, un lecteur ni parmi les socialistes ni parmi les économistes.

Gossen a indiqué des moyens et dressé des formules et des tableaux en vue de faire participer les générations présentes au bienfait de cette opération. Nous ne le suivrons pas dans cette voie qui d'ailleurs reste ouverte. L'histoire nous apprend que les changements essentiels et radicaux dans l'organisation des sociétés ne s'effectuent presque jamais régulièrement et pacifiquement. Pour amener la suppression de l'esclavage, il a fallu l'effondrement de la société antique qui le pratiquait et son remplacement par la société féodale. Le servage n'a disparu, et la société féodale n'a fait place à la société moderne, qu'à la faveur d'une révolution violente. Il semble de plus en plus qu'il en doive être de même pour la transformation de la propriété foncière individuelle en propriété collective : car, bien loin qu'on songe nulle part à faire rentrer l'Etat en possession de la totalité de la terre, on le dépouille partout de plus en plus de la jouissance de cette portion de la rente qui lui avait été réservée par l'impôt foncier. Dans le canton de Vaud, où l'impôt foncier avait été établi, au commencement du siècle, sur le pied d'une quotité proportionnelle, on s'est bien gardé de constater l'augmen-

tation de la valeur de la terre, pour n'avoir pas à remettre à l'Etat une fraction plus considérable de la rente. En France, où l'impôt foncier a été institué par la Révolution sur le pied d'une quotité fixe, on a fait mieux : on a si bien dégrevé au profit des propriétaires fonciers que la part de l'Etat, fixée à 240 millions à une époque où la valeur totale annuelle de la rente était estimée à 1 200 millions, se trouve réduite, aujourd'hui que cette valeur totale atteint environ 4 milliards, à moins de 180 millions. Evidemment, notre démocratie parlementaire manque de cette notion de l'Etat que certains gouvernements aristocratiques ou monarchiques de l'antiquité et du Moyen-Age ont possédée à un si haut degré. Elle incline à prendre pour l'intérêt public, qui est l'intérêt de la totalité des individus, des coalitions d'intérêts particuliers assez nombreux et assez forts pour constituer une majorité électorale. Ce serait d'ailleurs une grande illusion que de compter sur elle pour faire les études préparatoires, pour établir le plan d'ensemble, pour effectuer la subordination des détails au but qu'exigerait une opération financière aussi colossale que celle que nous venons d'esquisser.

Et pourtant, il ne faut pas tomber dans un pessimisme excessif. Les égarements que nous venons de signaler sont moins imputables à la démocratie elle-même qu'à l'économie politique qui devrait être son guide et qui se fait sa complice dans l'abandon du patrimoine de tous aux convoitises de quelques-uns. Les idées venant à s'éclaircir et à se rectifier, les faits pourraient changer du tout au tout. Une opération comme celle dont il s'agit ne serait pas, après tout, dans l'ordre social, plus difficile et plus compliquée que ne l'ont été, dans l'ordre industriel, le percement du tunnel du Mont-Cenis ou l'ouverture du canal de l'isthme de Suez. Ce qui a rendu ces dernières entreprises possibles, c'est l'avancement des sciences physiques et naturelles, pures

et appliquées; et ce qui rend la première impossible, c'est le fait que les sciences morales et politiques, pures et appliquées, ne sont guère autre chose, à l'heure qu'il est, qu'un bavardage. En réalité, les sciences morales et politiques en sont aujourd'hui au point où en étaient les sciences physiques et naturelles il y a trois cents ans. Le fait cardinal de la science sociale, le fait qui ressort de toute l'économie politique pure et qui commande toute l'économie sociale, c'est le fait de la plus-value, et de la plus-value croissante, de la rente foncière dans une société progressive. Ce fait une fois constaté par la théorie de la richesse sociale, la théorie de la propriété n'a plus qu'à subir l'écrasante évidence du rapport qui existe entre la valeur de la rente foncière et les exigences des services publics, par conséquent du droit de la communauté ou de l'Etat sur la terre et sur les fermages. Eh bien, ce fait est méconnu par l'économie politique contemporaine comme le fait du mouvement de la terre était méconnu par l'astronomie du XVI<sup>e</sup> siècle. De même qu'au temps de Galilée, les conséquences du fait du mouvement de la terre dérangeaient dans leurs croyances religieuses un certain nombre d'individus en possession du pouvoir, de même aujourd'hui les conséquences du fait de la valeur de la rente contrarient dans leurs opinions politiques certaines personnes influentes qui savent parfaitement s'opposer à son énonciation et favoriser celle du fait contraire. Gossen nous apprend, dans la préface de son livre, que la divulgation de ses idées lui a fait perdre sa position, et mon père, qui avait besoin de la sienne pour élever sa famille, a toujours dû garder inédits les deux derniers chapitres de sa *Théorie de la richesse sociale* dans lesquels sa théorie de la propriété est exposée. Au contraire, on arrive à tout en se persuadant à soi-même et en tâchant de persuader aux autres que des terrains qui se vendent 1 000, 1 500, 2 000 francs le

mètre carré n'ont pas de valeur. On peut, à la rigueur, espérer que la vérité triomphera en économie politique comme elle a triomphé en astronomie, et que la science sociale, dans un siècle ou deux, aura passé des mains des socialistes, qui ne sauraient avoir à son égard qu'un rôle exclusivement critique et négatif, et des mains de ces savants officiels qui sont chargés de ne pas la faire et qui s'acquittent de ce soin avec une conscience admirable, aux mains d'hommes de science dignes de ce nom, en possession d'une instruction première et d'une instruction spéciale suffisantes et jouissant de toute l'indépendance et de toute la liberté nécessaires. Peut-être, en conséquence, le progrès social se fera-t-il, dans un avenir plus ou moins rapproché, d'une façon régulière et pacifique et non plus brutale et désordonnée, tout comme, de nos jours, le progrès industriel se fait déjà d'une façon rationnelle et non plus empirique. Peut-être l'abolition du prolétariat, par la suppression des impôts qui pèsent sur le salaire du travail, s'effectuera-t-elle autrement que ne se sont effectuées l'abolition de l'esclavage et celle du servage. Peut-être, en un mot, la révolution sociale pourra-t-elle se ramener aux proportions de l'opération de trésorerie ci-dessus décrite. Il faut le désirer, et, qu'on l'espère ou non, il faut agir comme si cela pouvait et devait avoir lieu. C'est pourquoi la science, après avoir formulé l'idéal de la justice et de l'intérêt, doit indiquer en outre des voies et moyens pour sa réalisation. Cela fait, sa tâche est remplie, sa responsabilité dégagée; et le reste est affaire à la politique.



