

## **Rente foncière et croissance économique longue**

Thierry REBOUR  
*CRIA Université de Paris I*

L'évolution de la rente et des prix fonciers au cours de ces dernières années n'a pas manqué de susciter un certain nombre d'interrogations de la part des économistes ou des historiens qui travaillaient sur le sujet. Alors que la formidable hausse, commencée après la deuxième guerre mondiale, continuait de faire l'objet d'interprétations incomplètes et contradictoires, le mouvement s'est brusquement inversé au moment où l'on s'y attendait le moins. Or il apparaît clairement que le problème dépasse la simple explication d'un renversement conjoncturel pour remettre en évidence les insuffisances théoriques à l'intérieur desquelles se débat depuis longtemps la question de la rente foncière.

Rappelons que pour la théorie néo-classique, la rente n'est que le revenu d'un facteur de production rémunéré à sa productivité marginale. La terre se trouve alors réduite à la dimension d'un bien économique banal dont le prix s'ajuste à partir de l'offre et de la demande sur le marché des terres. Le problème de la rente est traité selon les paramètres néo-classiques habituels équilibre, optimum, préférence des acteurs. Pourtant il semble que la terre soit, au contraire, un bien tout à fait particulier et que son marché comporte, à bien des égards, des éléments spécifiques, auxquels les néo-classiques ne font jamais allusion<sup>1</sup>.

L'explication marxiste rencontre, quant à elle, d'autres difficultés non moins importantes. On sait par exemple que le concept de rente absolue, élaboré par Marx, cadre mal avec la théorie de la Valeur/Travail ainsi que l'a longuement analysé H. Régnault<sup>3</sup>. D'autre part la question du finan-

---

<sup>1</sup> Si par exemple, le loyer des terres est plus un droit juridique d'usage du sol qu'une rémunération productive, l'analyse marginaliste semble inadaptée, ou en tout cas insuffisante pour étudier le problème de la rente.

<sup>3</sup> Régnault 1975.

cement des rentes absolues et différentielles<sup>4</sup> n'a pas non plus trouvé d'explication satisfaisante. Si en effet les revenus sont bien égaux à la somme des salaires et des gains du capital, la rente n'est pas monétisée à la production. La résolution de ce problème a été proposée par E. Sadigh<sup>5</sup>. Elle suppose un double mouvement de la monnaie, successivement vers les inputs, puis vers la rente. Concrètement la première partie de la production est achetée par les inputs et la monnaie ainsi collectée par l'entrepreneur fournit le financement de la rente, avec laquelle les propriétaires fonciers achètent l'autre partie de la production. L'auteur applique alors ce raisonnement au cadre de l'équilibre walrasien, le partage des revenus étant supposé compatible avec celui-ci. Pourtant la démonstration de E. Sadigh débouche sur deux contradictions.

La première concerne le prix du blé. Si c'est bien un double mouvement de la monnaie qui fixe ce prix, on voit mal pourquoi son niveau se stabiliserait précisément au niveau du coût marginal et pas plus haut. La seconde, qui découle de la première, se rapporte à la possibilité de l'existence d'un équilibre. Si le prix du blé est supérieur à son coût marginal, de nouvelles terres encore moins fertiles seront alors mises en culture ; ce qui exclut par conséquent le présupposé néo-classique de l'existence d'un système complet de marché indispensable à la réalisation de cet équilibre.

Lever ces contradictions revient à abandonner la possibilité de déboucher sur un équilibre statique, pour envisager au contraire celle d'une croissance en déséquilibre dans laquelle la rente joue un rôle majeur. La théorie ricardienne de la rente ne sortira certes pas indemne de ce traitement, mais les résultats obtenus semblent utiles à la fois pour la compréhension des rentes agricoles et pour celle des rentes urbaines.

#### FINANCEMENT DE LA RENTE.

Si l'on accepte le principe du financement de la rente grâce à un mécanisme de circulation monétaire accrue - sans préjuger si ce mécanisme fixera ou non les prix au niveau du coût marginal sur les plus mauvaises terres, alors le statut et le rôle de la monnaie dans l'économie se doivent d'être brièvement réexaminés. Supposons l'échange de deux biens (services) fongibles.

---

<sup>4</sup> Les rentes différentielles proviennent des différences de productivité naturelles ou acquises des terres, et se fixent au niveau du coût de production marginal sur les plus mauvaises terres. La rente absolue proviendrait, quant à elle, des différences de composition organique du capital dans les différentes branches de la production : les secteurs à composition organique faible percevant une plus-value plus élevée, laquelle serait prélevée par la rente.

<sup>5</sup> Sadigh 1950.

Si cet échange se réalise sans contrepartie monétaire - comme dans le modèle néo-classique d'Arrow-Debreu - les deux biens seront consommés et détruits et rien d'autre ne se sera passé. Supposons à présent des flux monétaires compensatoires<sup>7</sup>. Les deux produits seront toujours détruits, mais la monnaie aura survécu. L'échange monétarisé détermine ainsi l'existence d'un "surplus endogène de monnaie" survivant à la consommation et à la destruction des biens (services) fongibles. Ce surplus, que nous appellerons "*Profit monétaire*", inconnu de la théorie néoclassique où les échanges sont simples trocs, a forcément un usage. Pourquoi pas celui de monétiser la rente ?

L'aspect fongible des biens échanges est essentiel, puisque c'est leur disparition qui détermine finalement l'existence du *Profit monétaire*. Or aucun bien n'est réellement durable, à l'exception de la terre et d'une partie de ce que l'on en extrait (minerais, pierres, etc...)<sup>8</sup>. Autrement dit, tout échange monétarisé est créateur de *Profit monétaire*, si l'on met de côté le cas des échanges concernant les terres et certains objets durables fabriqués à partir de matériaux "terrestres" (immeubles, objets en métal etc... ). Ce *Profit monétaire*, susceptible de monétiser la rente et la demande supplémentaire qui en découle, va élever le prix du blé au-dessus de son coût marginal (sur les mauvaises terres).

Illustrons ce raisonnement à l'aide d'un exemple. On suppose qu'il existe deux terres de fertilité différente qui produisent du blé. Sur la première le coût de production est de 10 unités numéraires (UN), sur la seconde il est de 20 UN. A l'équilibre, le Profit monétaire global est alors égal à:

$$20 \text{ UN} + 10 \text{ UN} = 30 \text{ UN}$$

Au total, la somme disponible pour payer les rentes est de 30 UN, alors qu'une rente différentielle égalisant les coûts de production, ne réclamerait que 10 UN ( $20 \text{ UN} - 10 \text{ UN} = 10 \text{ UN}$ ). La terre étant non reproductible et disponible en quantité limitée, non seulement les propriétaires des terrains marginaux utilisés toucheront une rente, mais les propriétaires d'éventuelles terres encore moins fertiles - qui ne manqueront pas d'être mises en culture étant donné le niveau élevé du prix du blé - seront également en mesure de réclamer une rente au moment où ils introduiront leurs

---

<sup>7</sup> La question d'où vient cette monnaie est trop complexe pour pouvoir être résolue ici : elle pose le problème de l'aspect endogène ou exogène de la création monétaire (Rebour 2000).

<sup>8</sup> Tous les biens capitaux finissent par disparaître tôt ou tard à l'exception de la terre ou de la monnaie. Pour le développement de ces questions cf. Th. Rebour, *ibid.*

terres sur le marché. S'il est vrai que la mise en culture de terres de moins en moins fertiles tendra à ramener le coût marginal à la hauteur du prix output, la hausse de la production et du *Profit monétaire* détermineront une avance constante de la hausse des prix sur la hausse des coûts.

Ce mécanisme a l'avantage de correspondre à une évolution historique réelle : à savoir la pénétration progressive des terres sur le marché depuis l'époque féodale jusqu'à nos jours. Il permet en outre de comprendre pourquoi les terres marginales possèdent également une rente : c'est parce que la hausse des prix du blé est, selon nos hypothèses, toujours supérieure à la hausse de leurs coûts marginaux (effet "Cobweb"). La première rente, payée avant tout usage productif, (lorsque les terres arrivent sur le marché) n'est en effet pas encore un coût de production au moment où son paiement s'effectue. Elle est essentiellement un coût de production à venir qui figurera au passif de la production suivante, lorsque les nouvelles terres sont réellement mises en culture. Mais l'argent ainsi drainé peut être dépensé par les rentiers, dès son règlement, pour l'achat de la production antérieure. Cette avance du prix sur le coût vient du fait que les terres arrivant sur le marché perçoivent une rente avant d'avoir été utilisées à des fins productives<sup>9</sup>; comme si les propriétaires fonciers étaient en mesure de réclamer un droit d'usage du sol, en plus de leurs revenus liés à la production future. La terre étant un bien rare pour laquelle la demande est particulièrement forte, il n'est finalement pas étonnant qu'elle bénéficie d'un tel effet de monopole, lequel est facilement monétisé par le *Profit monétaire*.

Le paiement anticipé des rentes est par conséquent à l'origine d'un pouvoir d'achat exogène, bien que son financement soit endogène. Cette demande exogène élève donc le prix du blé au-dessus de son coût de production. Ce faisant elle génère un *profit pur (output - input)*<sup>10</sup>.

L'existence de ce profit stimule la production et partant, le *Profit monétaire* qui en découle, ce qui accélère à la fois le mécanisme de déversement des terres sur le marché, la hausse des prix et des profits. Ainsi à partir du moment où les terres marginales perçoivent une rente antérieurement à leur utilisation, cette rente *réalise* le profit pur, en introduisant sur le marché une demande exogène à la production, au lieu de les confisquer comme dans les logiques ricardienne et marxiste.

---

<sup>9</sup> Ces terres peuvent toutefois être déjà utilisées hors du marché dans le cadre d'une économie d'auto-subsistance où la monnaie ne pénètre pas. Cette production n'entre évidemment pas en ligne de compte pour devenir la dynamique des prix : "Hors du marché pas de prix" (Walras).

<sup>10</sup> La rente en question ne faisant pas encore partie des inputs.

## TERRES MARGINALES, TERRES CENTRALES.

Pour que cette dynamique de pénétration des terres sur le marché fonctionne, il faut toutefois que les rendements soient croissants à long terme. Sinon le mécanisme s'étiolerait peu à peu: la faiblesse de la productivité grèvant le *Profit monétaire* et le profit pur conséquent. Mais si les rendements sont croissants à long terme, - les rentes différentielles extensives (RD I) et intensives (RD II), telles que les ont analysées Ricardo et Marx, deviennent des concepts totalement relatifs<sup>11</sup>.

La RDII représente une rente relative au *capital total* investi<sup>12</sup>. Celui-ci dépend du profit pur lequel dépend lui-même du *Profit monétaire* et des rentes fournies par les terres déjà sur le marché (donc de la RD I). De même la mise en culture des terres marginales et la RD I dépendent de la productivité du *capital total*, à l'origine du *Profit monétaire* qui permet de payer leur rente (donc la RD II). Lorsque la productivité croît, l'augmentation du *Profit monétaire* et l'arrivée concomitante de nouvelles terres sur le marché élèvent le prix output, ce qui incite les entrepreneurs à augmenter la production et à utiliser de nouvelles terres: RD I et RD II se stimulent donc mutuellement. Toutefois la mise en culture de nouvelles terres, de moins fertiles, risque alors de peser sur la productivité globale. De ce fait la hausse initiale de productivité sur les anciennes terres serait annulée par l'arrivée de nouvelles terres moins fertiles sur le marché. Le *Profit monétaire* diminuerait et le mécanisme de déversement des terres sur le marché se bloquerait automatiquement (et avec lui la croissance du profit pur et la croissance tout court !). Cependant, les dernières terres mises en culture sur le marché n'ont aucune raison d'être *marginales*, au contraire...Plus les terres sont tôt injectées sur le marché, alors que le *Profit monétaire* est encore réduit, moins elles sont chères et moins elles sont fertiles. Inversement, plus le *Profit monétaire* croît en même temps que la production et la productivité, plus les terres ainsi rachetées sont chères et fertiles. L'économie monétaire n'a tout simplement pas le pouvoir d'achat suffisant au départ

---

<sup>11</sup> Rappelons que la RD I (extensive) suppose des quantités identiques de capital et de travail sur toutes les terres. Si les dernières terres mises en culture (terres marginales) sont de moins en moins fertiles, leur coût d'exploitation sera supérieur au coût d'exploitation des meilleures terres. Le prix du blé étant au moins égal au coût de production sur les terres marginales (sinon elles ne seraient pas mises en culture), il en résulte un surprofit sur les terres les plus fertiles lequel est capté par la rente. La RD II (intensive) suppose, quant à elle, des quantités différentes de capital et de travail successives sur la même terre. La rente se saisissant là encore des surprofits réalisés sur cette terre où la production est désormais plus forte qu'ailleurs.

<sup>12</sup> Le terme de *Capital total* est utilisé ici au sens "d'avance" (rémunération des inputs).

pour attirer les meilleures terres sur le marché: elle se révèle initialement incapable de payer les rentes des terres les plus fertiles.

Ainsi démontrons-nous le bien-fondé de notre hypothèse initiale. A savoir que la RD I ne peut être dissociée des variations de productivité du *capital total* et donc de la RD II. C'est parce que cette productivité augmente que de nouvelles terres sont injectées sur le marché. Ces nouvelles terres n'ont d'autre part aucune raison d'être *marginales* mais au contraire de plus en plus *centrales*, de plus en plus fertiles<sup>13</sup>.

#### FIXITE DES RENTES.

Malgré la relativité des concepts de RD I et de RD II, toute tentative de compréhension de la dynamique des rentes réclame qu'ils soient séparés à nouveau pour clarifier l'analyse<sup>14</sup>.

En ce qui concerne la RD I, on supposera classiquement que la fertilité naturelle de chaque parcelle de terre est constante dans le temps, de même que les quantités de *capital* investies dessus. Dans cette hypothèse, l'arrivée de terres plus productives sur le marché déterminera une rente plus élevée sur ces dernières et une augmentation de la rente globale (rentes de toutes les terres). La rente des anciennes terres - dont la productivité n'a pas varié - n'a en revanche aucune raison de s'élever : la hausse de la rente globale vient essentiellement du fait que les terres supplémentaires sont de plus en plus fertiles, donc de plus en plus chères (Fig. 1).

Supposons à présent que l'on investisse une quantité supérieure de capital sur une seule terre et que cet investissement détermine une augmentation de la productivité globale de cette terre (RD II), les rendements étant croissants. Ce surplus n'est pas le fait de la terre elle-même, il est lié à la hausse de la productivité du *capital* investi dessus. La productivité de la terre proprement dite n'a donc pas variée. Quelle raison aurait alors la rente de s'élever ?

---

<sup>13</sup> Nous rejoignons ainsi l'opinion d'un vieil ennemi de Ricardo, l'économiste américain Caray 1859.

<sup>14</sup> Étant entendu que cette analyse porte essentiellement sur des rentes monétaires ; les rentes non monétarisées concernent les terres hors du marché.

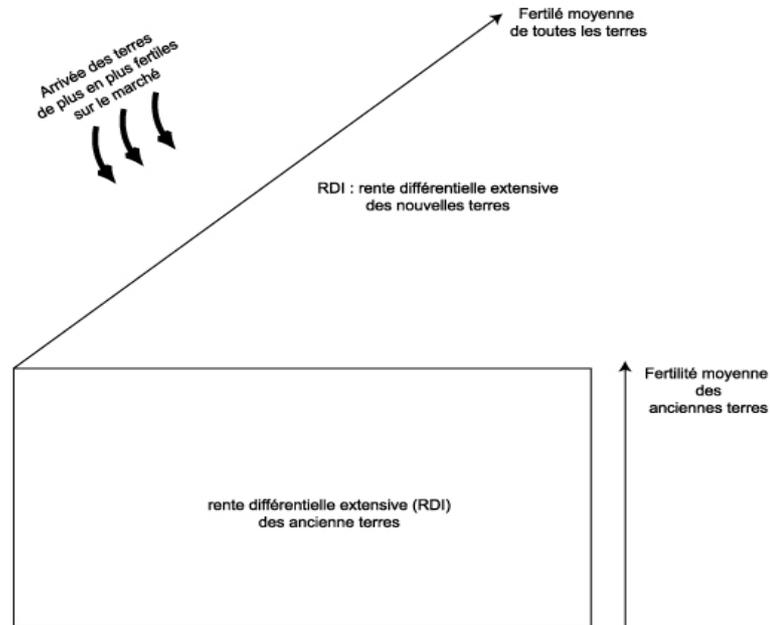


Figure 1  
Fixité de la rente différentielle extensive (RDI)

Envisageons enfin le cas où la productivité du capital augmente sur toutes les terres - quelle que soit leur fertilité et où cette fois, la productivité relative de la terre diminue<sup>15</sup>. Dans l'hypothèse où des terres plus fertiles arriveraient sur le marché - grâce à l'augmentation du *Profit monétaire* qui accompagne la hausse de la productivité globale de l'agriculture, la baisse antérieure de la productivité relative de la terre serait là encore également annulée, à condition toutefois que l'augmentation de la productivité de l'agriculture sur les anciennes terres soit exactement compensée par la hausse future de la productivité obtenue grâce aux nouvelles terres qui arrivent sur le marché. Or il en est bien ainsi puisque le montant global des rentes - y compris les rentes des nouvelles terres non encore utilisées à des fins productives dépend du *Profit monétaire* obtenu à partir de la rente de la production réalisée sur les anciennes terres. Par conséquent la quantité et la qualité de ces nouvelles terres sont essentiellement fonction du niveau de ce *Profit monétaire*. Celui-ci dépendant pour sa part de la productivité globale de l'agriculture sur les anciennes terres, toute hausse de cette pro-

<sup>15</sup> Nous sommes ici à la limite des rentes différentielles "classiques" et de l'analyse marginaliste.

ductivité est donc exactement compensé par la productivité supplémentaire qu'apportent les nouvelles terres<sup>16</sup>.

Ainsi dans tous les cas analysés (RD I, RD II, RD néo-classique) même si la productivité moyenne de toutes les terres croît en même temps que celle du *capital* - grâce à l'arrivée de terres de plus en plus fertiles sur le marché la productivité réelle de chaque parcelle reste fixe. Concrètement les choses se passent de la manière suivante: l'augmentation de la productivité du *capital* sur les anciennes terres détermine un surplus réel (de blé) qui se transforme en *Profit monétaire*, lequel va servir au paiement d'une rente (la RDII). Mais ce surplus monétisé de blé est essentiellement absorbé par la rente d'une nouvelle terre qui arrive sur le marché, tandis que le reliquat du *Profit monétaire* lié à la vente du reste du blé produit sur les anciennes terres, sert à payer les rentes de celles-ci. Autrement dit la RD II est utilisée uniquement pour le paiement de la rente des nouvelles terres. Sachant que l'arrivée de ces nouvelles terres très productives sur le marché, annulera le bénéfice précédemment tiré de la hausse de la productivité sur les anciennes terres, elle annulera du même coup la RD II. Seule subsistera en définitive la fertilité supérieure des nouvelles terres par rapport aux anciennes. À cette fertilité supérieure est bien associée une rente, mais il ne s'agit plus de la RD II : c' est la RD I. La RD II n'est finalement qu'un paiement anticipé de la RD I. Par conséquent, dans l'hypothèse d'une pénétration progressive de terres de plus en plus fertiles sur le marché, il n'y a pas de rentes différentielles intensives<sup>17</sup>.

Puisque la RD II est une forme anticipée de la RD I, la fixité des rentes s'explique alors parfaitement. La RD I est le résultat d'une fertilité naturelle différente de chaque terre, laquelle fertilité est quasi constante dans le temps. Il est logique qu'une rente liée à une fertilité fixe demeure également fixe. Il s'agit là d'une fixité en volume (nous avons toujours raisonné jusqu'ici à partir de quantités: quantités certes monétisées mais quantités tout de même). Les rentes ne sont nullement fixes en valeur nominale, car le prix du blé s'élève sur toutes les terres grâce à la demande supplémentaire liée à la pénétration progressive de ces terres sur le marché.

Les résultats théoriques de la démonstration précédente peuvent sembler étonnants. Ils se révèlent en tout cas en opposition avec la plupart des études empiriques qui concluent presque toujours à une forte hausse

---

<sup>16</sup> On remarquera que si la valeur des terres est bien égale à leur productivité marginale - conformément aux présupposés néo-classiques - l'ajustement peut s'opérer automatiquement à condition que cette productivité soit déjà connue avant que les terres arrivent sur le marché. Or nous avons vu que les terres sont le plus souvent déjà utilisées hors du marché : leur productivité réelle n'est donc pas une inconnue au moment où elles y pénètrent.

<sup>17</sup> Cette première conclusion rejoint l'analyse de Lavigne (1985) qui à partir d'un raisonnement différent conclut à une quasi-inexistence de la RD II.

des rentes en volumes durant les périodes de croissance. Toutefois face à la pauvreté des sources, les méthodes habituelles consistent, soit à utiliser des baux incomplets déflatés et cumulés, soit à calculer le loyer ou le prix du sol au mètre carré. Or, ce type de méthode inclut évidemment l'arrivée des nouvelles terres sur le marché, lesquelles sont - selon nos hypothèses - de plus en plus chères. S'il en est bien ainsi, les indices cumulés risquent d'être fortement biaisés vers le haut. Il n'est donc pas étonnant que la majeure partie de ces études conclut à une hausse procyclique des rentes en volume, en enregistrant dans leurs indices cumulés l'arrivée des terres les plus chères sur le marché en période de croissance. En utilisant une méthode différente basée sur l'évolution de baux complets sur une période de croissance longue et homogène et en tenant compte du poids réel de chaque rente en volume, les résultats deviennent totalement différents. Un premier test empirique a été réalisé à partir de baux relevés par G. Lemarchand dans le pays de Caux au XVIII<sup>e</sup> siècle<sup>18</sup>. Cette période a été choisie, d'une part en fonction de la disponibilité des sources et d'autre part parce qu'elle est justement réputée avoir connu une "forte hausse" des rentes en volumes. Or, là où G. Lemarchand notait une progression des rentes réelles supérieure à 40% avec la méthode des baux cumulés, notre méthode montre au contraire que les bénéfices des bailleurs ont été quasiment nuls (Fig:2).

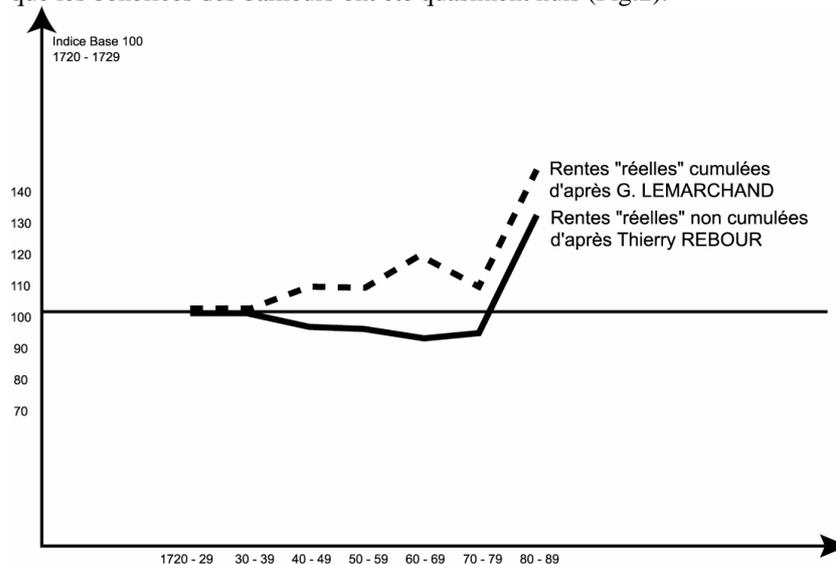


Figure 2  
Evolution des rentes réelles cumulées et non cumulées  
dans le Pays de Caux au XVIII<sup>e</sup> siècle

<sup>18</sup>Lemarchand 1989, p. 565. Le calcul de l'auteur porte sur 24 baux, desquels nous avons extrait 18 baux complets.

L'indice moyen des rentes non cumulées, de 1720 à 1789 est en effet égal à 100,6 (base 100 en 1720/29), soit au total un gain réel de 0,6% sur soixante ans! Signalons encore que le même de calcul, réalisé à partir de terres agricoles dans la campagne de Caen<sup>19</sup>, à la même époque, a donné des résultats similaires. Là où J.C. Perrot concluait à une hausse importante des rentes, notre méthode a au contraire débouché sur une très légère baisse de celles-ci entre 1730 et 1789<sup>20</sup>. Ainsi les rentes normandes sont bel et bien fixes en volume au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle, contrairement à ce que laissait penser le calcul par baux cumulés incluant l'arrivée de nouvelles terres sur le marché<sup>21</sup>.

#### RENTE ABSOLUE ET DYNAMIQUE SPATIALE DE LA VALEUR DES TERRES.

Le raisonnement qui vient d'être appliqué aux rentes de production vaut également pour les rentes d'habitation, à condition de considérer le logement comme un bien fongible<sup>22</sup>, de manière à ce que sa "consommation" dégage un *profit monétaire*. Ainsi les terres à usage d'habitation seront peu à peu déversées sur le marché dans le même ordre que les terres agricoles et avec les mêmes conséquences (fixité des rentes de chaque parcelle). On peut également inscrire dans la même logique les rentes de situation, lesquelles jouent un rôle fondamental en milieu urbain. Si les progrès dans les moyens de transport donnent aux terres périphériques (marginales) une utilité croissante, de nouvelles terres plus *centrales* seront finalement déversées sur le marché, ce qui annulera les progrès précédents en augmentant de nouveau la distance entre les terres périphériques et les terres centrales.

Au total et à titre de conclusion provisoire, si on accepte l'hypothèse d'une pénétration progressive des terres sur le marché, les rentes de production ou d'habitation, urbaines ou rurales, sont fixes en volume puisque les "utilités naturelles" qu'elles rémunèrent sont également fixes. Toutefois, cette rente, considérée jusqu'ici comme une rente différentielle extensive, n'en est en réalité pas une. D'une part, elle s'apparente au paiement d'un droit juridique pour l'utilisation de terres jusque-là exclues du marché,

<sup>19</sup> D'après Perrot 1975, T.I p. 95 et T.II p. 1016, 1019.

<sup>20</sup> Pour une présentation plus complète de cette analyse et de ses résultats, cf: Rebour 1996.

<sup>21</sup> Et ceci justifie au passage la thèse de la pénétration des terres sur le marché : dans l'ordre que nous avons supposé, puisque les nouvelles rentes "soulèvent" l'indice cumulé, à elles seules.

<sup>22</sup> Étant entendu que les matériaux durables qui le composent (pierres, béton, etc...) sont exclus de ce "logement fongible" : leur rémunération s'apparente à une rente foncière.

d'autre part son règlement monétaire et la demande qui en découle interviennent avant que ces terres aient été utilisées à des fins productives. De ce fait elle incorpore dans le prix *output* un pouvoir d'achat exogène à l'économie de marché: la propriété foncière. Elle génère en outre un profit pur au lieu de le spolier comme une rente différentielle serait censée le faire<sup>23</sup>.

Cette rente qui :

1 - introduit un élément exogène dans la demande de biens (la propriété foncière) ;

2 - élève les prix outputs s'apparente par conséquent à une rente absolue. S'il est vrai qu'une entreprise réalisant des profits purs élevés paiera également les rentes les plus fortes, cela est un effet et non une cause. C'est parce que les entreprises qui réalisent les *Profits monétaires* les plus importants ont également des profits purs élevés. Cette rente absolue n'a toutefois pas la causalité que lui attribue Marx. Elle n'a rien à voir avec la composition organique du capital<sup>24</sup> : et, loin d'être l'ennemi de ce dernier, elle en est au contraire l'alliée puisqu'elle génère un profit pur. Finalement plus les entreprises sont productives, plus leur *Profits monétaires* est élevé, plus elles sont en mesure de payer les rentes chères et de s'installer sur les meilleures terres, les dernières arrivées sur le marché.

Ainsi c'est l'importance des *Profits monétaires* réalisés dans chaque entreprise qui détermine la situation des activités dans l'espace géographique. La rente de chaque parcelle étant fixe, c'est la localisation des facteurs de production qui s'adapte par conséquent à la structure spatiale différenciée des rentes, et non la rente qui fluctue selon la concurrence des facteurs pour l'usage du sol. Ainsi tant qu'il reste des terres à introduire sur le marché, *il n'y a donc pas de rentes différentielles, il n'y a que des rentes absolues différenciées.*

Les montants différenciés des rentes ne viennent ni de la concurrence pour l'usage du sol, ni des préférences des utilisateurs mais du moment où les terres qu'elles rémunèrent sont injectées sur le marché. Toutefois les valeurs différenciées du sol dans l'espace géographique ne déterminent pas directement le montant de ces rentes. Elles créent une structure spatiale, hors du marché, qui conditionne l'ordre d'injection des terres vers celui-ci. Cet ordre conditionne à son tour le montant des rentes futures et la structure spatiale de celles-ci. La structure reste donc immuable à condition que les qualités intrinsèques des terres restent constantes, à condition qu'elles ne se

---

<sup>23</sup> Elle égalise en revanche les taux de *Profits monétaires*. Elle les confisque même à condition que ceux-ci soient intégralement dépensés en rentes.

<sup>24</sup> Rappelons que pour Marx la rente absolue vient d'une faible composition organique du capital (et donc d'une plus value élevée) dans l'agriculture.

modifient pas dans le temps. Or une fois le processus d'injection de terres sur le marché enclenche, il existe de nombreuses causes de modification de cette structure spatiale (innovations, bonifications, changements des axes de commerce etc...). Ces modifications sont à mettre en relation avec la mobilité des facteurs et des variables économiques qui les déplacent, mais ceci nous entraînerait trop loin...Quelles que soient les raisons de ces mobilités, la modification des qualités intrinsèques de chaque parcelle de terre sera à l'origine de changements dans la répartition spatiale des valeurs foncières. Ce processus s'apparente alors à une véritable substitution d'*externalités*<sup>25</sup> dans l'espace géographique (Fig:3). Ainsi s'il existe une structure "abstraite" de la rente où chaque rente est fixe, cette structure a un contenu spatial qui varie au gré des substitutions d'*externalités* : les *rentes fixes* sont mobiles dans l'espace géographique<sup>26</sup>.

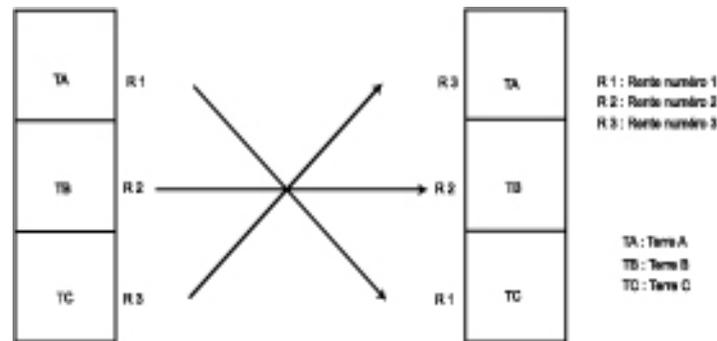


Figure 3  
Substitution d'externalité  
et mobilité des valeurs foncières dans l'espace géographique

Ainsi, selon la théorie du Rachat<sup>27</sup> que nous venons de développer, le mouvement de pénétration progressive des terres sur le marché est directement à l'origine de la croissance économique longue, puisqu'en générant un profit pur, il stimule la production et la productivité. Ainsi plus la croissance est forte, plus le profit monétaire augmente et plus forte également est la hausse apparente des rentes dans les calculs cumulés qui incluent l'arrivée de terres de plus en plus fertiles, de plus en plus chères, sur le marché.

<sup>25</sup> Ce terme est ici utilisé au sens de "points valorisés de l'espace", où les hommes et les activités trouvent avantage à se regrouper.

<sup>26</sup> L'idée de structure abstraite de l'espace géographique rejoint l'analyse de Ritchot 1991, p. 10 : "Le niveau des discontinuités abstraites de l'espace géographique dont la catégorisation globale surdétermine le découpage local".

<sup>27</sup> Théorie que nous développons plus longuement dans Rebour 2000.

Il n'est alors pas étonnant que la période des trente glorieuses ait connu une "hausse" apparente extrêmement forte des valeurs foncières<sup>28</sup>. Toutefois cette dynamique n'est pas infinie dans le temps, puisque la quantité de terre n'est elle-même pas infinie. En supposant que toutes les terres soient sur le marché, les rentes cesseraient alors d'être fixes pour se comporter comme de simples inputs<sup>29</sup>. Aucun pouvoir d'achat exogène ne serait plus alors capable de stimuler les prix et les profits. L'accumulation devrait par conséquent prendre fin puisque son "moteur" aurait disparu. Et si c'était là la raison majeure des difficultés économiques qui touchent les économies développées depuis près de trente ans ?

© Thierry Rebour

#### REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- CARAY, H.C. (1859) : *Principles of social science*, Lippincott and Co, Philadelphie.
- LAVIGNE, G. (1985) : "Forme urbaine et pratiques sociales", G. Ritchot, C. Feltz, *Le Preamble*, Montréal, Louvain la Neuve, pp. 120 - 125.
- LEMARCHAND, G. (1989) : *La fin du féodalisme dans le pays de Caux*, CTHS, Paris.
- PERROT, J.C. (1975) : *Genèse d'une ville moderne*, Caen au XVIII siècle, Mouton, Paris,
- REGNAULT, H. (1975) : *La contradiction foncière*, Paris IX Dauphine.
- REBOUR, Th. (1996) : *Conjoncture longue et dynamique spatiale, la Théorie du Rachat*, Thèse de Géographie Université de Paris I.
- (2000) : *La théorie du Rachat*, Publications de la Sorbonne, Paris.
- RITCHOT, E. (1991) : "Etude de géographie structurale", *Cahier spécial du CRIA n°15* Université Laval, Québec.
- SADIGH, E. (1950) : "Réalisation de la rente foncière et généralisation du surplus dans le système de Walras", *La rente foncière*, ADEF, p. 145-157.

---

<sup>28</sup> Cette hausse des prix fonciers est toujours calculée au mètre carré et inclut donc le mouvement de pénétration des terres sur le marché. Pour connaître le comportement réel des prix fonciers non cumulés, il faudrait comparer la valeur à 20, 30 ou 50 ans d'intervalle, de la même parcelle.

<sup>29</sup> Le mouvement des rentes cesserait d'autre part d'être occulté dans les calculs cumulés par l'arrivée de nouvelles terres sur le marché, d'où des fluctuations importantes et visibles, telles que nous les observons aujourd'hui.