

Les revenus de la terre et la *rente foncière*

Fiche **QUESTIONS SUR...** n° 04.01.Q01

2023, actualisée en juin 2026

Jean-Marc BOUSSARD, membre de l'Académie d'Agriculture de France

Mots clés : propriété, location, fermage, rente, communs, féodalité, fertilité, revenu, productivité

Que ce soit pour une durée limitée à travers un contrat de location, ou en pleine propriété sans limitation de temps, disposer de droits sur une surface de terre se paie par un prix de location ou d'achat. Mais qui dit prix dit aussi coûts et revenus, donc débats sur leur importance et leur légitimité.

En l'espèce, la rente foncière a fait, depuis des siècles, l'objet de débats passionnés. Cette fiche propose d'en donner une idée.

Encadré 1 : Pourquoi parler de *rente* ?

Le mot *rente*, est un vieux mot pour *revenu*. Le rentier, autrefois, bénéficiait d'un revenu issu de son épargne ou de celle de ses ancêtres, par exemple parce qu'il avait prêté de l'argent au Roi ou à un débiteur qui lui versait un intérêt.

Le rentier ne semblait rien produire, et souvent ne travaillait pas. Il était donc quelquefois "mal vu".

Qu'est la *rente foncière* ?

Dans le cas de location, la *rente foncière* est le revenu attaché au droit d'utiliser une surface de terre pour un temps limité, par exemple l'année. Rapportée à l'unité de surface, cette rente présente toutes les caractéristiques d'un prix : ce qu'il faut payer pour avoir l'usage d'une unité de n'importe quelle marchandise. Cependant, si le propriétaire utilise la terre pour lui-même (c'est le *faire valoir direct*), la *rente* n'est pas directement observable ; on l'évalue alors comme un *coût d'opportunité* : "*de combien diminuerait mon revenu si je ne devais plus disposer de cette surface ?*" C'est alors une mesure de la *productivité nette* de la terre pour le propriétaire.

Encadré 2 : *Rente foncière* et fertilité des terres

Par des amendements, des drainages, de la fertilisation, et d'autres techniques, il est possible d'améliorer la fertilité de la terre, donc sa productivité. Les dépenses correspondantes sont des investissements en capital. Les revenus associés sont donc, en toute rigueur, distincts de la *rente*. Ce capital est cependant physiquement lié à la terre, de sorte que, dans le prix d'achat ou de location, il est difficile de faire la part de ce qui est lié à la rareté de la terre, et de ce qui revient aux investissements réalisés. Aussi bien, effectuer une telle analyse est souvent une nécessité pour gérer les relations entre propriétaires et fermiers, lorsque des "améliorations" sont effectuées ou envisagées par les uns ou les autres. Les législations sur les fermages visent souvent à clarifier les choses.

Comme pour n'importe quelle marchandise, ce prix reflète la rareté de la terre, disponible en quantité insuffisante pour satisfaire tous ceux qui souhaitent l'utiliser ; il existe cependant – par exemple, dans certaines zones en Afrique – des endroits où la *rente* est nulle parce que les habitants n'ont pas les moyens (en hommes et en capital) d'augmenter les surfaces qu'ils utilisent. Une telle situation est toutefois devenue exceptionnelle : dans la plus grande partie du monde, des gens cherchent à se procurer de la terre, ce qui lui donne un prix, et même deux : prix d'achat et prix de location.

Que la terre ait un prix n'a rien d'étonnant. Cependant, il existe une caractéristique bien particulière de la terre : ***on ne peut pas la fabriquer***. Certes, il se peut que, par exemple, une hausse de la rente incite à mettre en culture des terres jusque-là inutilisées parce que trop médiocres, mais cela ne change pas la quantité d'espace disponible. Et cette situation prive la rente de l'un des attributs essentiels des autres prix : constituer des canaux de circulation de l'information entre producteurs et consommateurs, les premiers pouvant augmenter ou diminuer leur production selon que le prix observé sur le marché est élevé ou bas. En l'espèce, en l'absence de producteur de terre ; le prix ne peut pas jouer ce rôle.

C'est de cette spécificité (que possèdent d'autres biens comme les bandes de fréquence radiotéléphonique ou les licences de taxi) que dérivent les controverses qui ont agité au fil des siècles les débats économiques relatifs à la terre. Historiquement, ces débats ont d'abord porté le point de savoir qui devait en être le bénéficiaire dans une société soucieuse du *bien commun*. Mais d'autres questions se posent : quels sont les rapports entre la *rente* (paiement annuel) et le prix d'achat de la terre ? Qu'est-ce qui détermine ces prix ? Quels sont les effets de *la rente* sur les décisions de production ?

À qui attribuer la propriété de la terre ?

Le bénéficiaire direct de la *rente foncière* est donc le propriétaire. Mais qui est le propriétaire ? Et surtout, qui devrait-il être ? Les nombreux débats se sont organisés autour de deux idées centrales :

- La terre ne pouvant être produite, il n'y a aucun intérêt pour la collectivité à ce que son usage soit réservé à certains. De fait, celui qui achète un tracteur aide le fabricant à en produire d'autres, et participe donc à l'accroissement global de richesses ; mais en achetant une parcelle de terre, on se borne à en évincer quelqu'un qui aurait pu en faire le même usage, et on n'apporte donc rien de plus à la collectivité. Dès lors, les revenus associés à la propriété devraient revenir à l'entité garante du bien commun, l'État, qui les utiliserait au bénéfice de tous, au lieu d'être confisqués par quelques-uns...

Pour cette raison, Proudhon (1809-1865)¹, proclamait que *la propriété c'est le vol*. Cette idée n'est pas spécifique aux socialistes : vers la même époque (cf. encadré 3), Benjamin Disraeli, leader conservateur anglais et défenseur de l'aristocratie, était soucieux de justifier la propriété foncière par l'obligation, pour le propriétaire, d'exercer des fonctions régaliennes dans un état féodal dont il appelait de ses vœux la reconstitution.

Encadré 3 : La propriété foncière selon Disraeli, leader conservateur anglais (1842)

Disraeli plaide pour les aristocrates anglais propriétaires fonciers, menacés par la libéralisation du commerce des grains, et souhaite revenir au système féodal, où *la rente foncière* sert à financer une sorte d'État providence : “ *When the Conqueror² carved out parts of the land, and introduced the feudal system, he said to the recipients, "You shall have that estate, but you shall do something for it ; you shall feed the poor; you shall endow the Church ; you shall defend the land in case of war ; and you shall execute justice and maintain truth to the poor for nothing"*.

Ainsi le rôle majeur de la rente foncière n'est-il rien d'autre que de financer l'État-providence...

- Mais il faut aussi administrer la terre. De ce point de vue, le *commandement unique* – par quelqu'un dont l'intérêt est d'en tirer le meilleur parti – peut être une solution avantageuse pour la collectivité. La référence classique est ici Garrett Hardin (1915-2003) qui, dans son article *The tragedy of the commons*³, revient sur le mouvement des *enclosures* dans l'Angleterre du XVII^e siècle (cf. encadré 4) : les clôtures qui excluent les villageois des *commons* (quoique critiquées parce que contraires à la charité chrétienne) augmentent la production globale pour le bénéfice de tous.

Encadré 4 : le mouvement des enclosures en Angleterre, aux XVII^e et XVIII^e siècles

Au Moyen Âge, une partie notable du territoire anglais avait un statut de *terre commune* (*commons*), et les villageois pouvaient y faire paître leur bétail à volonté. À partir des années 1600, beaucoup de seigneurs firent enclore ces surfaces (*enclosures*), afin de les cultiver eux-mêmes selon les méthodes modernes. Privés de pâtures, beaucoup de paysans pauvres migrèrent en ville où l'industrie se développait, mais avec des salaires de misère. Cette évolution fut souvent stigmatisée comme une triste conséquence de la rapacité des propriétaires fonciers.

L'économiste français Léon Walras (1834-1910) a proposé une réconciliation des deux analyses : l'État peut acquérir la terre et jouir de son revenu pour couvrir les dépenses collectives, tout en la faisant administrer par un fermier indépendant, incité à en faire le meilleur usage.

La controverse dure encore, toutefois sous un jour différent :

- D'abord, l'État récupère une partie de la *rente* par la fiscalité foncière et les droits de succession.
- Ensuite, il est admis que la propriété est en réalité un *faisceau de droits variés*, comme celui de cultiver (mais en se conformant à des règlements de plus en plus nombreux), de chasser, de construire, de laisser à

¹ *Qu'est-ce que la propriété ? Essai sur le principe du droit et du gouvernement*, Paris 1841.

² Guillaume le Conquérant

³ *Science, New Series*, Vol. 162, n° 3859 (Dec. 13, 1968), pp. 1243-1248

l'abandon, de donner en location, etc... Chacun de ces droits peut d'ailleurs faire l'objet d'un régime différent, ce qui complique le droit foncier.

Rente foncière et prix des terres

Une particularité de la terre est que sa rareté se manifeste par deux prix : un prix d'achat-vente et un prix de location. Si les marchés étaient parfaits, ceux-ci devraient être strictement proportionnels, le loyer devant correspondre aux intérêts à payer pour obtenir un prêt correspondant à l'acquisition de la terre. En réalité, il y a souvent de grosses différences entre la valeur capitalisée de la location d'une terre, et son prix d'achat-vente.

Cela tient à plusieurs choses :

- L'avantage de la sécurité : le propriétaire ne peut pas se voir refuser un renouvellement de bail, alors qu'une telle éventualité peut être gênante pour le fermier.

- En mettant sa terre en gage, le propriétaire peut emprunter plus facilement que le fermier.

- Sur le long terme, le prix de la terre tend à augmenter, ce qui permet d'espérer des plus-values.

Tout cela se valorise, et conduit à un prix d'achat-vente supérieur à la capitalisation du fermage.

A contrario :

- Le propriétaire ne bénéficie pas de la totalité de la *rente*, puisqu'une partie en est prélevée par l'État sous forme d'impôt foncier.

- Les législations (comme le *statut du fermage*) qui sécurisent les fermiers en vue de les encourager à investir, conduisent souvent à leur attribuer des droits à moyen ou long terme, en plus de ceux qui sont stipulés dans les baux. Il s'agit là de morceaux de propriété, qui peuvent devenir monnayables sous forme de *droit de bail* ou de *pas de porte*, d'ailleurs plus ou moins légaux. Ces points tendent à rendre le prix d'achat-vente inférieur à la capitalisation du fermage.

- Enfin, certaines mesures d'aide à l'agriculture, comme les versements directs de la Communauté Européenne – attribués forfaitairement aux exploitants sur la base des surfaces cultivées – constituent un "impôt foncier négatif" au bénéfice du fermier ou du propriétaire exploitant, ce qui augmente leur *rente* sans forcément accroître le prix d'achat-vente, en particulier si le bénéfice est capitalisé sous la forme d'une augmentation du *pas de porte*. Les aides à l'installation et les facilités de crédit aux jeunes agriculteurs sont aussi de nature à augmenter leur demande en terres (donc le prix des terres), avec cette réserve que le jeune qui s'installe devra toujours arbitrer entre l'augmentation de sa surface et celle de son capital d'exploitation.

On comprend ainsi l'absence de parallélisme parfait entre l'évolution du prix de la terre et celui des fermages.

Rente foncière et techniques d'utilisation des terres

Il existe évidemment une forte interaction entre le niveau de la *rente* et les techniques appliquées.

Une rente foncière élevée incite les producteurs à économiser la terre ; par exemple, en ville, on construira des immeubles de grande hauteur. En agriculture, on utilisera plus de capital pour augmenter les rendements, tandis que l'agriculture familiale sera favorisée, car – en l'absence d'économies d'échelle – les gros investisseurs préféreront investir dans des activités industrielles où les avantages de taille pourront jouer.

Une rente foncière faible sera associée à l'agriculture extensive, au développement des surfaces forestières, à l'extension de l'habitat individuel avec jardin, etc.... Une telle situation est favorable aux grandes propriétés, comme les *latifundiae* fréquentes au début du XX^e siècle en Espagne, en Italie ou en Amérique latine.

Enfin, ni le propriétaire ni le fermier ne sont complètement libres de choisir les techniques qu'ils mettent en œuvre. Cela tient à ce que chaque technique particulière produit des *externalités* spécifiques, c'est-à-dire des effets qui ne peuvent avoir de prix ni s'échanger sur des marchés. Utiles ou nuisibles, ces externalités font l'objet de règlements visant à remédier au marché lorsqu'il est défaillant : par exemple, la défiance du public vis-à-vis d'urbanisations peu harmonieuses conduit à ce que seulement certaines terres soient déclarées constructibles, d'où une rareté des terres à bâtir, et des écarts de prix parfois considérables entre terres agricoles et terres constructibles.

Qu'est-ce qui détermine la rente foncière ?

Chaque parcelle étant un cas particulier, il est difficile d'avancer une loi générale. Cependant, puisque les usages ne sont pas les mêmes, les *rentes* associées aux terres urbaines sont beaucoup plus élevées que celles des terres agricoles. D'une manière générale cependant, la *rente foncière* **augmente** avec :

[page 3](#) Fiche consultable sur le site internet www.academie-agriculture.fr onglet "**Publications**" puis "**Table des matières des documents de l'Encyclopédie**".

Reproduction autorisée sous réserve d'en citer la provenance

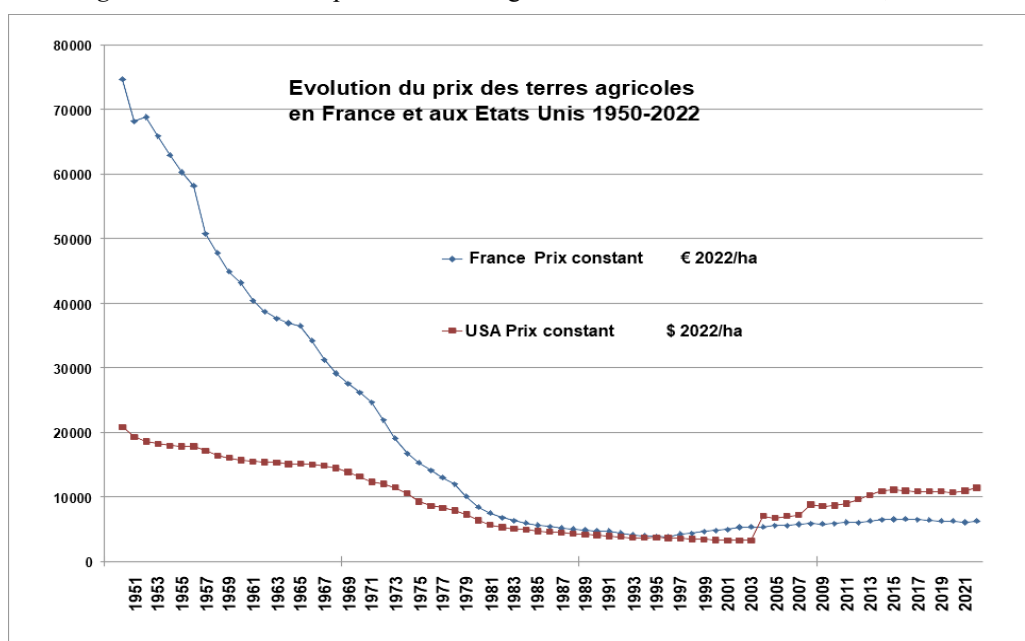
- La densité de population, la terre devenant de plus en plus rare.
- Les prix des produits agricoles : lorsque ceux-ci sont élevés, les agriculteurs cherchent à augmenter leur production en achetant de la terre, ce qui fait monter son prix.
- Le revenu moyen par tête, parce que les consommateurs ont les moyens de payer plus cher leur alimentation (d'où montée des prix agricoles), et parce qu'ils aspirent à plus d'espaces non agricoles, comme les jardins individuels ou les espaces récréatifs.

En même temps, la *rente foncière* **diminue** avec :

- Le progrès technique, qui permet d'utiliser moins de terre pour la même quantité produite.
- La quantité de capital utilisée dans l'agriculture, parce que ce capital se substitue à la terre,
- L'incertitude sur les prix des produits, parce qu'alors, par prudence, les agriculteurs produisent moins et donc ont moins besoin de terre.

Ces deux tendances opposées rendent difficile toute prévision du niveau de la *rente foncière*. On notera seulement que les auteurs du XIX^e siècle qui en prédisaient l'augmentation permanente en raison de l'augmentation des populations et de la croissance des revenus, n'ont pas toujours vu leurs prévisions se réaliser (Figure 1).

Figure 1 : Évolution du prix de la terre agricole en France et aux Etats-Unis, 1950-2022



Indices en monnaie constante, base 100 en 1990

Sources: Pour les USA, USDA, Agricultural land including buildings. Pour la France : série SCEES, terres de labour.

Il s'agit là d'une conséquence manifeste du progrès technique. À noter que ces prix ont tendance à remonter ces dernières années, ce qui traduit sans doute les effets d'un ralentissement du progrès technique ainsi que des préoccupations de la société pour l'environnement.

Ce qu'il faut retenir :

La *rente foncière* fait partie d'un ensemble de prix (les rentes) spécifiques de certains biens, caractérisés par le fait qu'ils sont impossibles à produire. De ce fait, une augmentation de la rente n'est pas un signal susceptible d'inciter à en augmenter la production, comme c'est le cas des biens "ordinaires".

Les discussions développées depuis le XVIII^e sur l'attribution et le partage de la *rente foncière* viennent de cette particularité. Elles ne sont pas closes. À l'heure actuelle, dans les pays développés, la *rente foncière* est répartie entre le propriétaire, l'éventuel locataire, et l'État (sous forme de taxe foncière).

La *rente foncière* est déterminée par la valeur des productions une fois déduite la rémunération des autres facteurs de production. Elle évolue dans le temps, mais pas toujours à la hausse contrairement à ce que pensaient les auteurs du XIX^e siècle. Elle dépend beaucoup des techniques agricoles utilisées : l'intensification tend à la diminuer, l'extensification à l'augmenter.