

JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ STATISTIQUE DE PARIS

A. LEGOYT

Du morcellement de la propriété en France

Journal de la société statistique de Paris, tome 3 (1862), p. 272-280

http://www.numdam.org/item?id=JSFS_1862__3__272_0

© Société de statistique de Paris, 1862, tous droits réservés.

L'accès aux archives de la revue « Journal de la société statistique de Paris » (<http://publications-sfds.math.cnrs.fr/index.php/J-SFdS>) implique l'accord avec les conditions générales d'utilisation (<http://www.numdam.org/conditions>). Toute utilisation commerciale ou impression systématique est constitutive d'une infraction pénale. Toute copie ou impression de ce fichier doit contenir la présente mention de copyright.

NUMDAM

Article numérisé dans le cadre du programme
Numérisation de documents anciens mathématiques
<http://www.numdam.org/>

III.

Du morcellement de la propriété en France.

Il est peu de questions d'économie sociale qui aient, à un plus haut degré que celle-ci, le privilège de nous émouvoir en France. Le morcellement est un des champs de bataille sur lesquels se donnent le plus volontiers rendez-vous les champions, non-seulement des écoles économiques, mais encore des partis politiques. Ces derniers, naturellement les plus ardents et les plus hardis dans leurs affirmations, y voient, selon l'opinion qu'ils représentent, ou l'une des plus fructueuses conquêtes ou l'une des plus déplorables conséquences de la grande réforme de 1789. Au point de vue exclusif des intérêts de la production, les sentiments ne sont pas moins tranchés. Pour les uns, il est la ruine prochaine et irrémédiable, pour les autres, le stimulant le plus énergique des progrès incessants de notre agriculture. Plusieurs le signalent comme la cause principale de l'émigration rurale; un plus grand nombre comme l'obstacle le plus efficace à cette émigration. Des écrivains estimables l'ont considéré comme la base la plus large et la plus sûre que puisse avoir le maintien de l'ordre; des publicistes non moins consciencieux ont flétri la *démocratisation* de la propriété comme devant avoir les mêmes conséquences politiques que la *démocratisation* des institutions constitutionnelles. C'est par le morcellement que l'on a prétendu expliquer la lenteur de plus en plus caractérisée du progrès de notre population; c'est dans le morcellement que quelques-uns ont signalé le contre-poids le plus sûr à cette force mystérieuse qui semble enrayer la fécondité du pays. En un mot, attaqué avec fureur dans ses effets politiques, économiques, sociaux et moraux, il n'a pas été défendu avec moins de passion.

Pour nous, nous croyons qu'il ne méritait

Ni cet excès d'honneur, ni cette indignité.

Nous estimons qu'il n'a eu, qu'il n'a, qu'il n'aura aucune des conséquences extrêmes qu'on lui prête. Nous estimons que, comme toute chose humaine, il a ses avantages et ses inconvénients. Mais, en somme, nous le trouvons tellement approprié aux mœurs, aux usages, aux traditions, aux goûts, aux sentiments politiques de la majorité du pays, que nous sommes convaincu d'avance de l'impuissance de tout effort pour en arrêter le mouvement. Il est dans la constitution, dans l'*idiosyncrasie* des peuples, certaines forces, certains courants d'idées dont il serait inutile, dont il pourrait être dangereux de chercher à changer la direction, parce qu'ils correspondent aux choses essentielles de leur organisation morale, à leurs facultés dominantes et supérieures. L'amour de la propriété et la nécessité d'institutions qui secondent ce penchant et en permettent la satisfaction, appartiennent, en France, à ces forces vives, à ces courants d'idées. Il faut donc prendre philosophiquement son parti du morcellement et en étudier les développements avec le calme qui doit présider aux recherches, aux expérimentations purement scientifiques. C'est ce que nous allons essayer de faire dans la limite de notre modeste compétence.

Nous diviserons cette étude en deux parties : 1^o Les faits; 2^o la discussion.

1^o Les faits.

Au point de vue historique, la question du morcellement est très-ancienne. Déjà Pline l'Ancien, témoin des abus, en Italie, de la grande propriété, cultivée exclusivement par les esclaves, loin de l'œil du maître, et regrettant les temps où les

héros de la république conduisaient eux-mêmes la charrue sur leur petit domaine, avait dit que « la grande propriété avait tué l'Italie et que le mal envahissait les provinces¹. » Cette agglomération des domaines, qu'explique l'existence d'une aristocratie puissante, était encore favorisée par la législation romaine, qui n'autorisait le partage par portions égales qu'en cas de décès *ab intestat*, et permettait au propriétaire de disposer librement, sans aucune réserve ou légitime, par acte entre-vifs ou testamentaire. Cette faculté devait avoir le même effet que les substitutions (inconnues aux Romains), pour perpétuer dans les familles patriciennes les grandes fortunes immobilières. L'abus dont Pline signalait si énergiquement les effets devint si grave, que Rome se vit obligée, sous l'empire, de tirer des approvisionnements de la Sicile et de l'Afrique.

L'invasion des barbares ne modifia pas cet état de choses, les vainqueurs s'étant mis tout simplement à la place des vaincus. L'agglomération dut même s'accroître, les chefs s'étant fait naturellement la part du lion, et ayant soumis à leur autorité immédiate toutes les terres dont la situation ou la fertilité avaient pu les séduire. La vaste étendue de ces domaines agricoles, la nécessité de les mettre en valeur pour nourrir la nouvelle et l'ancienne population, obligèrent d'en partager la culture entre un grand nombre de bras. Ces bras furent fournis par le colonat romain, institution agricole qui avait acquis un certain développement au moment de la conquête. Il est probable qu'à cette époque la grande culture précéda la petite; mais l'impossibilité pour les maîtres d'exercer une surveillance suffisante, fit sentir de bonne heure le besoin de morceler les exploitations. Nous voyons, en effet, sous les Carolingiens, les fermes se diviser et les propriétaires exiger des cultivateurs (esclaves d'abord, puis serfs, puis colons, puis hommes libres de diverses classes) tantôt une rente en nature, tantôt des services déterminés, services de guerre et de paix. La division avait déjà fait des progrès très-rapides au dixième siècle. On en trouve la preuve dans le nombre considérable de *menses* ou petites tenures entre lesquelles, d'après M. Guérard², les biens ecclésiastiques et seigneuriaux étaient alors partagés. Par degrés, les *menses* devinrent héréditaires entre les mains des tenanciers, et plus tard elles se convertirent à leur profit en véritables propriétés, ou entièrement franches, ou soumises à des redevances purement nominales. Ce mouvement de consolidation des tenures se manifeste clairement à partir du douzième siècle. Dès ce moment, en effet, on voit distinctement se former une classe de petits propriétaires; classe industrielle, active, qui ne cesse de s'étendre et de grandir jusqu'au moment où, à force de patience, d'économie et de travail, elle parviendra à s'approprier une partie notable du sol.

On commettrait une assez grave erreur, si l'on s'imaginait que la diffusion de la propriété en France est postérieure à la Révolution. Dès avant 1789, les propriétés de roture étaient très-morcelées, et les fermes des terres nobles non moins divisées. Écoutons Arthur Young à ce sujet: « Les paysans ont partout de petites propriétés en France, à un point dont nous n'avons pas d'idée. Le nombre en est si grand, que je croirais qu'il comprend un tiers du royaume. Ces petites propriétés existent même dans les provinces où les autres modes de tenure dominant. Il

1. Livre XVIII, chapitre vi.

2. *Polyptique* de l'abbé Irminon.

se trouve quelques paysans riches; mais en général ils sont pauvres et misérables, ce qui provient de la trop grande division de leurs terres entre leurs enfants. .. J'ai vu plus d'une fois cette division portée à un tel excès, que dix perches de terre, avec un arbre fruitier au milieu, formaient le siège d'une famille.» La division des fermes attire également l'attention du célèbre voyageur anglais : « Il y a, dit-il, de grandes fermes en Picardie, dans l'Île-de-France, dans la Beauce, en Artois et en Normandie ; mais cela n'est pas général. La division des fermes, au contraire, et la population sont si grandes, que la misère qui en résulte est, en quelques endroits, extrême. ... J'ai vu des fermes d'un demi-quart d'acre (5 ares), avec une famille qui leur était attachée, comme si elles avaient été de cent acres (40 hectares). La population provenant de cette division est grande; mais c'est une multiplication de misère. Les familles se propagent au delà des besoins des villes et des manufactures, et un grand nombre d'individus périssent des maladies occasionnées par le manque de nourriture. Cela est arrivé à un tel point, en France, qu'une loi serait absolument nécessaire pour empêcher toutes les divisions de propriété au-dessous d'un arpent. » Et plus loin : « Nos journaliers, en Angleterre, quand ils ont pu faire quelques économies, recherchent une ferme; en France, ils ne cherchent qu'à acheter de la terre et à un prix fort au-dessus de sa valeur. »

Cet état de la propriété avait déjà pour cause, à cette époque, la législation coutumière qui, dans le plus grand nombre des provinces qu'elle régissait, consacrait l'égalité des partages, sauf en ce qui concernait les biens nobles, ainsi que la situation depuis longtemps obérée de l'aristocratie qui l'avait réduite à la nécessité de vendre aux bourgeois enrichis des villes une notable partie de ses domaines. La Révolution, en confisquant au profit du domaine et en mettant en vente à la fois les biens de mainmorte (biens du clergé et des fondations religieuses et charitables), et ceux des émigrés, en provoquant l'aliénation des communaux, a donné au morcellement la plus vive et la plus active impulsion. Lors de la discussion à la chambre des pairs du projet de loi des substitutions et majorats, en 1826, le ministre des finances évaluait à 666,000 le nombre des acquéreurs des biens du clergé, et des anciennes corporations, à 440,000 le nombre des acquéreurs des biens des émigrés, et à 110,000 le nombre des ventes des biens communaux. L'effet de ces nombreuses aliénations fut encore accéléré par la loi du 6 janvier 1794, qui institua l'égalité absolue des partages, privant ainsi le père de famille du droit de tester et le dépouillant indirectement d'une partie de son autorité sur ses enfants. Le principe de l'égalité successorale fut maintenu dans le Code Napoléon, mais avec des modifications salutaires, ayant pour but de permettre au testateur de disposer d'une portion de son héritage, réglée d'après le nombre de ses enfants.

Sous l'Empire, mais surtout sous la Restauration, on vit de puissantes compagnies financières se former pour spéculer sur les biens-fonds. Leurs opérations consistaient à acquérir de grands domaines qu'elles démembraient par lots et vendaient en détail aux cultivateurs. Si ces compagnies, bien connues sous le nom de la *bande noire*, n'existent plus, la spéculation qu'elles avaient mise en vogue et dans laquelle elles ont réalisé des bénéfices énormes, leur a survécu. Elle doit même être considérée comme une des causes actuelles les plus actives du morcellement. Parmi ces causes, il faut encore ranger l'usage (non moins favorable aux officiers ministériels qu'aux intéressés) d'aliéner par lots les immeubles vendus judiciairement. L'obligation faite par la loi de tirer ces lots au sort lorsque les héritiers sont en tout ou partie mineurs, est en-

core une source de morcellement, qui neutralise l'effet des sages recommandations de l'art. 832 du Code Napoléon, aux termes duquel, dans la formation et la composition des lots, on doit éviter autant que possible de morceler les héritages et de diviser les exploitations. Enfin, parmi les influences secondaires qui ont pu activer la division du sol, nous citerons le progrès des agglomérations de population, dont la conséquence immédiate est une hausse considérable des terres suburbaines, et leur vente en détail, soit pour des cultures maraîchères, soit pour des constructions industrielles ou d'habitation. L'accroissement considérable de nos voies de communication, particulièrement des chemins vicinaux et des chemins de fer, a également favorisé la division du sol, mais plutôt dans le sens du parcellement que du morcellement. Il faut, d'ailleurs, reconnaître que le morcellement est singulièrement favorisé par ce vif amour de la propriété, déjà signalé par A. Young, en 1789, qui caractérise le paysan français, amour tel, que, dans tout partage qui suit, dans nos campagnes, l'ouverture d'une succession, il est rare qu'au lieu de composer les lots de manière à éviter le fractionnement des pièces de terre, en donnant des soultes en argent, les parties ne s'obstinent à exiger leur portion de chaque champ, de chaque pré, de chaque vigne.

Les documents officiels sur le morcellement sont rares; cependant ceux qui existent permettent, comme on va le voir, une appréciation assez directe et positive de son mouvement. D'après le cadastre (terminé en 1847, sauf dans la Corse, où il est encore en cours d'exécution), la superficie territoriale de la France (avant 1860) est de 53,027,894 hectares (y compris la Corse pour 874,746 hectares), divisés en 126,079,962 parcelles. Le nombre des propriétaires s'élevait, au 1^{er} janvier 1851, à 7,846,000. En évaluant en chiffres ronds la surface *imposable* de la France à 50 millions d'hectares (Corse comprise), on compte 16 parcelles et une superficie de 6 hectares 3 ares par propriétaire. Sur les 7,845,724 propriétaires, recensés en 1851, 3 millions environ n'acquittaient, et le plus grand nombre par suite d'une indigence officiellement constatée, aucune contribution mobilière; on peut donc considérer comme insignifiante la portion du sol qu'ils possédaient. Sur les 4,846,000 autres, 600,000 environ payaient un impôt foncier n'excédant pas en moyenne et en principal *cinq centimes* par an. En portant à 3 fr. par hectare le taux moyen de la contribution foncière (en principal), par hectare imposable, ces 600,000 propriétaires posséderaient à eux tous 10,000 hectares environ. Déduction faite des 3,600,000 possesseurs du sol, dont nous venons de parler, et en supposant un instant (ce qui n'est pas) que les 4,200,000 restants soient exclusivement propriétaires de biens ruraux, on trouve (le domaine en culture, d'après le cadastre, distraction faite des superficies bâties et non imposables, étant de 49,285,292 hectares) que la superficie moyenne de chaque exploitation agricole est de 11 hectares 7 ares. Si l'on admet (ce que nous croyons n'être pas loin de la vérité) qu'un quart de ces propriétaires ne possède que des propriétés urbaines, la superficie moyenne s'élève à un peu plus de 15 hectares. Dans ces calculs, nous avons évalué à 20,000 hectares au plus la part du sol possédée par les 3,600,000 possesseurs de la première catégorie.

Quelques écrivains ont argumenté, pour rassurer les esprits sur les excès du morcellement, du faible accroissement du nombre des parcelles de 1821 à 1851. En effet, d'après eux, on aurait constaté, en 1821, 126 millions de parcelles, dont 6,577,000 représentant des propriétés bâties, 16,442,000 formant des dépendances de

ces propriétés et 102,981,000 purement rurales. En 1851, d'après les mêmes autorités, on en aurait relevé 127 millions, soit un accroissement d'un million seulement, en trente ans, ou de 33,333 par an. Ces chiffres, adoptés un peu légèrement, demandent à être rectifiés. Le nombre réel des parcelles, en 1821, n'a pas été constaté, et par cette raison sans réplique qu'à cette époque, sur 37,250 communes et 53 millions d'hectares, 11,254 communes et 14 millions et demi d'hectares seulement avaient été cadastrés. Le chiffre de 126 millions de parcelles, en 1821, n'a donc d'autre valeur que celle d'une simple approximation fondée sur les résultats cadastraux déjà obtenus; quant au prétendu chiffre de 127 millions, afférent à 1851, nous ne croyons pas qu'il ait une origine officielle, et d'après des renseignements particuliers, il ne doit reposer que sur une simple évaluation personnelle. En fait, l'administration des finances, si nous sommes exactement informé, ne connaissait, en 1851, que le nombre des parcelles indiqué par le cadastre et que nous avons fait connaître plus haut, soit 126,070,962. Maintenant, à quelle époque précise se rapporte ce nombre? c'est ce qu'il est impossible d'indiquer, le cadastre, commencé en 1808, n'ayant été terminé qu'en 1844. Un certain nombre de cantons ont bien été recadastrés depuis; mais les résultats de cette seconde opération ne sont concluants dans le sens ni de l'accroissement, ni de la diminution des parcelles.

Il est d'autres documents qui permettent de reconnaître (en ne les consultant toutefois qu'avec certaines précautions) si le morcellement fait ou non des progrès sensibles; nous voulons parler des cotes foncières.

Rappelons d'abord que le nombre des cotes foncières n'est pas l'équivalent du nombre des propriétaires. Toutes les propriétés que possède un particulier *dans une commune* forment une cote unique à son nom. Il peut donc avoir plusieurs cotes dans le même département et même dans plusieurs départements. Le rapport entre le nombre des cotes et celui des propriétaires (de biens de ville et de campagne) n'a été déterminé jusqu'à ce moment qu'une seule fois; c'est en 1851. Au 1^{er} janvier de cette année, on comptait, comme nous l'avons déjà dit, 7,845,724 possesseurs du sol pour 12,393,366 cotes foncières, ou 63 propriétaires pour 100 cotes. En supposant que cette proportion se soit maintenue dans les années suivantes, on aurait compté, au 1^{er} janvier 1859, pour 13,206,711 cotes, 8,360,618 propriétaires, soit un accroissement, en 9 ans, de 514,894 propriétaires ou de 57,210 par an (6.5 p. 100 pour la période entière et 0.73 par an). Voici, au surplus, quel était le nombre des cotes foncières, au 1^{er} janvier de chacune des années qui suivent et dans quelles proportions elles se sont accrues annuellement :

ANNÉES.	COTES.	ANNÉES.	COTES.	PÉRIODES.	ACCROISSEM. par an.
1815	10,083,751	1853	12,653,715	1815 - 1826 . . .	0.19
1826	10,296,693	1854	12,745,350	1826 - 1835 . . .	0.64
1835	10,893,528	1855	12,822,738	1835 - 1842 . . .	0.81
1839	10,998,730	1856	12,945,219	1842 - 1852 . . .	0.90
1842	11,511,846	1857	13,041,243	1852 - 1855 . . .	0.72
1851	12,393,366	1858	13,147,093	1855 - 1859 . . .	0.75
1852	12,549,954	1859	13,206,711		

En tenant compte de ce fait que la confection du cadastre a fait découvrir un assez grand nombre de propriétaires qui échappaient à l'impôt, on voit que c'est surtout de 1850 à 1852, que le nombre des cotes, et par suite des propriétaires, s'est le plus rapidement élevé. De 1852 à 1859, si leur accroissement absolu est plus considérable, il est relativement moins sensible.

Maintenant, on a déjà compris que les cotes ci-dessus ne s'appliquent pas exclusivement à des propriétés rurales; beaucoup ont des propriétés bâties pour objet. On sait, en effet, que, surtout par suite du progrès des agglomérations urbaines, si rapide dans ces dernières années, un grand nombre de terrains ont été vendus en détail qui supportent aujourd'hui des constructions nouvelles appartenant à des propriétaires différents. Ces constructions ont naturellement augmenté le nombre des cotes.

Le document ci-après indique l'accroissement absolu et proportionnel par an, de 1826 à 1859, des maisons *imposées* seulement et non pas de toutes les maisons, un certain nombre de constructions dans de grandes villes ayant été dispensées de l'impôt pendant quelques années dans un but d'encouragement et, en principe, toute maison récemment édifiée ne payant l'impôt que trois ans après son achèvement.

ANNÉES.	MAISONS.	ANNÉES.	MAISONS.	PÉRIODES.	ACCROISSEM. p. 100 par an.
1826	6,484,176	1854	7,593,423	1826 - 1835	0.55
1835	6,805,402	1855	7,632,317	1835 - 1842	0.71
1842	7,143,968	1856	7,693,815	1842 - 1852	0.53
1851	7,519,310	1857	7,895,594	1852 - 1855	0.38
1852	7,524,050	1858	7,940,432	1855 - 1859	1.23
1853	7,557,647	1859	8,007,784		

Ainsi, de 1826 à 1859, le nombre des maisons s'est accrue de 1,523,608 ou de 23 p. 100, et celui des cotes foncières de 2,910,018 ou de 28 p. 100. Si chaque maison nouvellement construite donnait lieu à une cote, si, par conséquent, il y avait une sorte de connexité entre l'accroissement des cotes et celui des maisons, il suffirait, pour connaître la marche des cotes rurales, de distraire le nombre des maisons bâties, de 1826 à 1859, de celui des cotes foncières nouvelles dans la même période. Mais il n'en saurait être ainsi, un grand nombre de maisons, surtout dans les campagnes, étant construites sur un terrain qui appartient au même propriétaire et, par suite, ne donnant pas lieu à l'établissement d'une cote foncière distincte. Les renseignements qui précèdent ne permettent donc pas de déterminer la part exacte des maisons dans le mouvement des cotes, mais seulement de constater que cette part doit être considérable.

Maintenant le nombre des cotes ne s'accroît pas exclusivement par le morcellement rural proprement dit, et par les constructions nouvelles. Il peut encore avoir pour cause, par exemple, des acquisitions de forêts domaniales ou de communaux par des personnes n'ayant encore aucune propriété dans la localité, la mise en culture et la vente de landes, bruyères, terres incultes, marais, étangs, bois en plaines, opération essentiellement favorable au progrès de la production et qui n'a aucun des inconvénients de la division des héritages; des changements dans les circonscriptions communales, dont l'effet est quelquefois de morceler administrativement des propriétés. Ainsi, deux sections d'une seule et même commune sont érigées en communes distinctes; par suite de cette mesure, une propriété qui s'étendait sur les deux sections et ne formait qu'une cote, en formera deux désormais. Il est vrai que le fait contraire peut se produire par la réunion de deux communes en une seule, et que ce dernier cas est plus fréquent que le premier.

Si le chiffre des cotes foncières, à diverses époques, est déjà un document intéressant, en ce sens qu'il signale les progrès du morcellement, il laisse sans solution précise une question très-grave, celle de savoir si ce sont les grosses, les moyennes

ou les petites cotes qui s'accroissent le plus rapidement. Les renseignements ci-après sur le mouvement des cotes par quotité, jettent sur ce point les plus vives lumières. Les trois premières colonnes horizontales du tableau qui suit, indiquent le mouvement des années 1835, 1842 et 1858; les 4^e et 5^e désignent la proportion annuelle d'accroissement ou de diminution de chaque catégorie, d'abord de 1835 à 1842, puis de 1842 à 1858; les 5^e et 6^e, le rapport des cotes de chaque quotité au total des cotes ramené à 100.

	Au-dessous de 5f.	De 5f à 10f.	De 10f à 20f	De 20f à 30f	De 30f à 50f	De 50f à 100f	De 100f à 300f	De 300f à 500f	De 500f à 1000f	De 1000f et au- dessus.
1835	5,205,411	1,751,994	1,514,251	739,206	684,165	558,230	341,159	57,555	33,106	13,361
1842	5,410,580	1,818,474	1,614,897	791,711	784,911	607,956	375,865	64,244	36,863	16,346
1858	6,686,948	2,015,373	1,744,436	821,852	758,876	609,562	368,631	59,842	37,333	15,870
1835-1842	0.64	0.54	0.95	1.01	1.27	1.41	1.45	1.66	1.58	3.20
1842-1858	1.43	0.67	0.50	0.24	-0.21	0.02	-0.12	-0.46	0.08	-0.18
1835	47.78	16.08	13.90	6.79	6.24	5.08	3.13	0.53	0.31	0.12
1842	47.26	15.80	14.03	6.88	6.47	5.28	3.26	0.56	0.82	0.14
1858	50.97	15.86	13.30	6.27	5.79	4.65	2.91	0.46	0.27	0.12

Si l'on ne considère d'abord que l'accroissement moyen annuel de 1835 à 1842, on remarque que, sauf pour les cotes des deux premières catégories, l'accroissement a été en raison directe du chiffre élevé des cotes. En d'autres termes, ce sont surtout les grosses cotes qui ont augmenté. Il en résulte qu'en 1842, comparé à 1835, l'ordre des cotes entre elles s'est sensiblement modifié, de telle sorte qu'au point de vue de leur *classement proportionnel*, les petites cotes (de 5 à 10 fr.) ont diminué, tandis que les autres se sont accrues.

Mais cette situation s'est modifiée en sens contraire de 1842 à 1858. Dans cette période de seize années, ce ne sont plus les grosses, mais les petites cotes qui se sont le plus rapidement accrues, et non-seulement la proportion d'accroissement des moyennes et grosses cotes a considérablement diminué; mais encore les catégories de 30 à 50, de 100 à 300, de 300 à 500, de 1000 et au-dessus ont subi une réduction très notable. Ainsi le temps d'arrêt relatif dans le morcellement de 1835 à 1852, a fait place, dans la deuxième période, à un mouvement en avant très-énergiquement accusé. A partir de quelle époque et sous l'influence de quelles circonstances économiques, ce phénomène a-t-il commencé à se produire? c'est ce que la nature des documents qui précèdent ne nous permet pas d'indiquer.

Mais ce qui nous paraît certain, c'est que, dans la période qui nous occupe, le morcellement des grandes exploitations a suivi une marche rapide. Au nombre des causes les plus actives de ce mouvement nous rangerons: 1^o fortes économies de la classe vouée à la culture du sol (paysans), et par suite aptitude croissante à acquérir les immeubles mis en détail dans le commerce; 2^o facilités de déplacement offertes par les chemins de fer, facilités dont un grand nombre de propriétaires ont profité pour aller s'établir dans les villes; 3^o la moins-value morale de la propriété foncière, par suite de la suppression, à partir de 1848, du privilège politique que les constitutions antérieures lui avaient attribué; 4^o la concurrence victorieuse faite par les valeurs mobilières aux valeurs immobilières, et par suite le délaissement de ces dernières passant ainsi en d'autres mains; 5^o les aliénations de l'État (forêts), des communes, des établissements hospitaliers et autres établissements publics; 6^o l'extension incessante des circonscriptions urbaines et la vente au détail des terres contiguës déterminée par leur plus-value; 7^o enfin le progrès de la population, la division de la propriété, dans un pays où ni les mœurs, ni la loi n'entravent sa libre disposition, devant être nécessairement proportionnelle au nombre des habitants.

Quelle qu'ait été la part d'action de ces diverses circonstances sur le morcellement, nous nous bornons pour le moment à constater son mouvement progressif, qui doit être considéré comme un fait acquis à la discussion.

2^o Discussion.

Le point vulnérable du morcellement, nous le reconnaissons, c'est son influence sur la production agricole. Voyons d'abord les opinions des économistes sur ce point.

En décrivant, avec une exagération au moins très-probable, les abus de la division des exploitations en France, en 1789, Arthur Young affirmait qu'elle avait pour conséquence inévitable d'appauvrir à la fois et le cultivateur et le sol; puis, s'appuyant sur l'exemple de son pays, il prenait énergiquement le parti de la grande culture contre la petite. Quelques années avant, les physiocrates avaient soutenu la thèse contraire et enseigné, sans toutefois en fournir la preuve, que le produit net était plus élevé pour la première que pour la seconde.

Cette doctrine est également, quoique implicitement, celle d'Adam Smith. Combattant, dans son remarquable chapitre sur l'histoire de l'agriculture, le régime des substitutions et du droit de primogéniture auquel presque toute l'Europe était soumise de son temps, il s'efforce de démontrer, par des considérations, dont, il faut bien le dire, les faits ont depuis affaibli la valeur (au moins en Angleterre, et depuis le commencement de ce siècle) que les grands propriétaires ne peuvent accorder à leurs terres l'attention, le zèle, les connaissances spéciales qu'exige une bonne culture : « Un grand propriétaire, dit-il, est rarement un grand faiseur d'améliorations.... Dans le moyen âge, le grand propriétaire n'était occupé que du soin d'étendre son territoire ou de le défendre contre ses voisins; il n'avait pas le loisir de penser à ses terres. Quand le règne de l'ordre et des lois lui donna ce loisir, il n'en eut souvent pas le goût, et presque jamais il ne posséda les qualités qu'exige une telle occupation. La défense de sa personne ou de sa maison absorbant ou même dépassant son revenu, comme cela arrivait presque toujours, où aurait-il pris un capital pour le destiner à un pareil emploi? S'il était de caractère à faire des économies, il trouvait en général plus profitable de placer ses épargnes annuelles dans de nouvelles acquisitions, que de les employer à améliorer ses anciens domaines. Pour mettre une terre en valeur avec profit, il faut, comme pour toutes les entreprises de commerce, la plus grande attention sur les petits gains et sur les moindres épargnes, ce dont est rarement capable un homme né avec une grande fortune, fût-il même naturellement économe. La situation d'un homme de cette sorte le dispose plutôt à s'occuper de quelque genre de décoration qui flatte sa fantaisie qu'à spéculer sur des profits dont il a si peu besoin. L'élégance de sa parure, de son logement, de son équipage, de ses ameublements, voilà des objets auxquels, dès son enfance, il a été accoutumé à donner ses soins. La pente que de telles habitudes donnent naturellement à ses idées, le dirige encore, quand il vient à s'occuper d'améliorer ses terres; il embellira peut-être 400 à 500 acres autour de sa maison, avec dix fois plus de dépense que la chose ne vaudra après toutes ces améliorations, et il trouve que, s'il s'avisait de faire sur la totalité de ses propriétés une amélioration de ce genre, il serait en banqueroute avant d'avoir achevé la dixième partie d'une pareille entreprise. Il y a encore aujourd'hui, en Angleterre, de ces grandes terres qui sont restées sans interruption dans la même famille depuis

l'anarchie féodale. Il ne faut que comparer l'état actuel de ces domaines avec les possessions des petits propriétaires des environs, pour juger, sans autre argument, combien les propriétés si étendues sont peu favorables au progrès de la culture. » Et ailleurs :... « En Europe, la loi de primogéniture et les substitutions empêchent la division des grands domaines, et par là s'opposent à ce que les petits propriétaires se multiplient. Cependant un petit propriétaire, qui connaît tous les recoins de son petit domaine, qui les surveille avec cette attention soigneuse qu'inspire la propriété..., est, en général, de tous ceux qui font valoir, celui qui montre le plus d'industrie et d'intelligence, et aussi celui qui réussit le mieux. D'ailleurs, la primogéniture et les substitutions tiennent hors du marché une si grande quantité de terres, qu'il y a toujours plus de capitaux qui les cherchent qu'il n'y a de terre à vendre. Il en résulte que celles qui se vendent, se vendent à un prix de monopole. » (Tome I^{er}, p. 476 à 478, 513 et 514.)

En 1755, la question fut traitée en France avec une certaine étendue par l'un des adeptes les plus féconds, mais les plus obscurs de Quesnay, l'auteur de l'*Ami des hommes*. Le marquis de Mirabeau s'éleva, dans ce livre; contre les vastes domaines « livrés, disait-il, à des fermiers passagers ou à des agents paresseux chargés de contribuer au luxe de leurs maîtres plongés dans la présomptueuse ignorance des villes. » Le territoire d'un canton, ajoutait-il, ne saurait être trop divisé; c'est cette division qui est la source et la richesse d'un État. » Il assurait, d'ailleurs, en avoir fait l'expérience, en divisant un enclos entre plusieurs paysans qui avaient doublé la valeur de son fonds tout en réalisant de beaux bénéfices.

Au moment où les opinions du marquis de Mirabeau obtenaient un grand succès en France, un économiste distingué, Suisse d'origine, Herrenschwand, publiait à Londres, sous le titre de *Discours fondamental sur la population*, une apologie développée des doctrines d'Arthur Young sur la supériorité des grandes fermes, et cette apologie était de nature à faire une impression d'autant plus vive, que l'auteur appartenait à un pays de petite culture.

La révolution de 1789 compliqua la question économique de la question politique. Peut-être même cette complication existait-elle déjà, à leur insu ou non, dans l'esprit des partisans des deux systèmes. Il est certain que la doctrine de la division des héritages et de la mobilisation du sol conduisait à la suppression du droit d'aînesse, des substitutions et des majorats, c'est-à-dire à une modification radicale de la constitution sociale et politique de la France. Quelle que soit la vérité à cet égard, la cause de la petite culture était si généralement gagnée en France en 1789, qu'un assez grand nombre de cahiers des trois ordres recommandèrent à l'Assemblée nationale de faire des lois prohibitives des grandes fermes. C'était aller d'un excès à l'autre, et vouloir en outre porter une atteinte grave à la propriété et à la liberté. Le comte de Mirabeau (fils du précédent) fut, dans cette assemblée, l'un des défenseurs de la petite propriété. Il avait, en effet, pris parti sur la question dans son livre de *la Monarchie prussienne* en soutenant que les grandes fermes, bien que rapportant un produit net plus élevé, ne sauraient être aussi favorables que les petites à l'amélioration des cultures. Parmi les autres causes de sa préférence pour les propriétés morcelées, le célèbre tribun faisait surtout valoir cette circonstance qu'elles nourrissent un plus grand nombre de familles.

A. LECOYT.

(La fin au prochain numéro.)

Le gérant, O. BERGER-LEVRULT.