¿ Interrogations ?
revue pluridisciplinaire de sciences humaines et sociales

Bihr Alain

Capital et propriété foncière

Pour citer l'article

Bihr Alain, « Capital et propriété foncière », dans *revue ¿ Interrogations ?*, N°14. Le suicide, juin 2012 [en ligne], https://www.revue-interrogations.org/Capital-et-propriete-fonciere (Consulté le 8 septembre 2026).

ISSN 1778-3747

Tous les textes et documents disponibles sur ce site sont, sauf mention contraire, protégés par la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

Les questions relatives à la propriété et à la rente foncières n'intéressent plus guère que quelques économistes et historiens. C'est d'autant plus curieux que celles liées à la maîtrise et la gestion du sol (des terres arables par exemple), du sous-sol (les richesses minières en hydrocarbures et en métaux) et du sursol (le logement et le bâti en général) sont pourtant au cœur de quelques-uns des problèmes écologiques, économiques et sociopolitiques les plus brûlants. Sous ce rapport comme sur bien d'autres, une (re)lecture du *Capital* [1] peut s'avérer particulièrement utile.

Les spécificités de la propriété foncière capitaliste

Nous savons que, comme rapport social de production, le capital implique l'expropriation des producteurs, leur séparation de tout moyen de production et de tout moyen de subsistance [2]. Cela signifie notamment la séparation entre les producteurs et la terre, considérée à la fois comme condition spatiale de toute activité humaine et comme moyen de production spécifique. Autrement dit, le mode capitaliste de production suppose nécessairement la monopolisation de la terre par une classe d'agents économiques et sociaux distincts des travailleurs qui la transforment et la mettent en valeur, réduits au rang de salariés.

Mais, par ailleurs, cette classe de propriétaires fonciers ne peut pas être la classe capitaliste elle-même. En effet, le développement de la production capitaliste exige une parfaite fluidité et mobilité du capital : sa capacité de s'investir et de se désinvestir le plus rapidement possible, en passant sans cesse d'une branche de production dans une autre, au gré des fluctuations des conditions de valorisation du capital. Telle est la tendance spontanée des capitaux singuliers (les entreprises), toujours à la recherche d'opportunités de valorisation exceptionnelles ; mais telle est aussi l'exigence du capital social dans son ensemble. Ce dernier suppose la formation d'un taux de profit moyen qui ne peut se réaliser que si les capitaux peuvent librement et rapidement circuler d'une branche d'activité à une autre, aussi bien que d'un territoire à un autre. Or une pareille mobilité du capital est évidemment incompatible avec son investissement dans l'achat de terrains et de biens-fonds. La fixité terrienne est ici directement contradictoire avec la mobilité et la fluidité exigées du capital en tant que valeur en procès.

Ainsi, contrairement aux modes de production antérieurs, le mode de production capitaliste dissocie-t-il la propriété de la terre, la propriété foncière, de celle des autres moyens de production, existant sous forme du capital. La classe dominante, propriétaire du capital, n'y est plus la classe des propriétaires fonciers. Mais, inversement, ces derniers ne sont plus non plus ceux qui dirigent les producteurs : entre le propriétaire foncier et le producteur s'interpose désormais le capitaliste sous la forme du fermier, du mineur ou du pétrolier capitaliste. Les rapports capitalistes de production créent ainsi une forme spécifique de propriété foncière dans laquelle la propriété de la terre est séparée et de sa mise en valeur économique et de son usage productif, une forme sous laquelle elle devient extérieure et étrangère au procès de production.

Dans cette mesure même, ces rapports de production font prendre à la rente foncière, à la mise en valeur économique de la propriété foncière, une forme elle aussi épurée de toutes les fioritures idéologiques qui l'entouraient dans les modes de production antérieurs, en faisant clairement apparaître son caractère de prélèvement sur la richesse sociale rendu possible par la monopolisation de la terre comme moyen de production. Car, si le propriétaire foncier ne prend plus part ni à la production comme telle ni même à sa direction et à son organisation, s'il n'a plus la charge d'extorquer du surtravail, il n'en possède pas moins encore le monopole d'une condition essentielle de la production et d'un moyen de production irremplaçable. Par conséquent, il dispose du pouvoir d'autoriser ou d'interdire l'accès du capital à ce moyen. Et il n'en délivre l'autorisation au capitaliste qu'à la condition qu'en contrepartie celui-ci lui reverse un revenu prélevé sur la plus-value qu'il fait produire et qu'il s'approprie. Tel est le principe de la rente foncière capitaliste.

En raisonnant essentiellement sur le cas de la rente foncière agricole (mais ses conclusions peuvent être étendues à toutes les autres formes de rente foncière : minière, immobilière, etc.), Karl Marx montre qu'elle peut prendre en fait deux formes différentes.

La rente différentielle

La première, appelée rente différentielle, procède de la conversion du surprofit [3] que le fermier capitaliste (le capitaliste agraire qui loue la terre qu'il fait mettre en valeur par l'intermédiaire du travail de ses salariés agricoles) peut éventuellement réaliser, comme tout autre producteur capitaliste. En effet, pour une structure

de l'offre et un niveau de la demande donnés, le prix de marché des produits agricoles (ceux auxquels ces produits se vendent sur le marché) se règle d'après leur prix de production sur les plus mauvais terrains, entendons les terrains les moins fertiles (naturellement ou artificiellement) ou les plus mal situés (les plus éloignés des marchés et des centres de consommation), prix qui assure malgré tout le profit moyen au capital investi sur ces terrains. Dans ces conditions, ce prix permet aux capitaux investis sur les terrains de qualité moyenne ou supérieure (plus fertiles ou mieux situés) de réaliser un surprofit, procédant de la différence entre les prix de production de leurs produits et leur prix de marché, fixé par les conditions de production sur les plus mauvais terrains.

Il n'y a là, somme toute, rien d'exceptionnel. Le même phénomène se produit dans n'importe quelle branche de production chaque fois qu'un capitaliste peut opérer dans des conditions de valorisation de son capital plus favorables que les conditions moyennes dans lesquelles opèrent la grande masse des capitaux de la branche considérée. Mais il suffit aussi d'une généralisation de ces conditions plus favorables pour que le prix de production général s'abaisse et que le surprofit disparaisse en conséquence. Ici, au contraire, cette généralisation n'est pas possible, puisque, par hypothèse, on suppose que les conditions plus favorables de production sont liées aux qualités naturelles ou sociales particulières de certaines parcelles du sol, dont le monopole de la propriété foncière réserve le bénéfice aux seuls capitalistes agraires qui les louent. En somme, il s'agit de conditions de production non reproductibles par le capital, susceptibles par conséquent d'engendrer un surprofit permanent.

Dans ces conditions, le contrôle de l'accès aux terrains de meilleure qualité que détiennent leurs propriétaires leur permet aussi d'exiger, en contrepartie de leur location, le versement d'une rente qui peut s'élever jusqu'à la totalité du surprofit réalisé par les fermiers capitalistes opérant sur ces terrains, sans que la valorisation de leur capital soit pour autant compromise puisqu'ils continuent à s'y assurer le profit moyen. Le monopole de la propriété foncière n'est donc pas la source du surprofit que réalisent les fermiers capitalistes opérant sur les terres de qualité moyenne ou supérieure ; mais il est la cause directe de sa conversion en rente foncière (différentielle).

La rente absolue

À suivre le raisonnement précédent, les plus mauvais terrains ne sont pas porteurs de rente différentielle [4]. Pour autant, alors que la production sur ces derniers reste socialement nécessaire, qu'il existe une demande sociale pour leurs produits, il faut donc supposer qu'ils puissent rapporter malgré tout, eux aussi, une rente à leurs propriétaires, sans quoi ceux-ci ne les mettraient pas en location. Autrement dit, il faut supposer qu'en plus de la rente différentielle existe une deuxième catégorie de rente foncière s'ajoutant à la précédente, que Karl Marx nomme absolue, parce qu'elle procède directement et exclusivement du monopole de la propriété foncière, et dont il a été le premier à mettre en évidence l'existence.

Contrairement à la rente différentielle, la rente absolue ne peut pas procéder de la conversion d'un surprofit provenant d'une productivité supérieure du capital agricole. Mais elle ne peut pas non plus procéder d'un prélèvement sur le profit moyen de ce capital, sans quoi c'est lui qui se retirerait de la production. Dès lors, le problème n'admet pas d'autre solution que de supposer que, du fait du monopole dont elle dispose, la propriété foncière peut faire obstacle à l'investissement productif du capital jusqu'au point où, par l'intermédiaire du déséquilibre ainsi créé entre l'offre et la demande, la hausse des prix de marché des produits agricoles permette, y compris aux capitalistes opérant sur les plus mauvais terrains, de réaliser un surprofit que les propriétaires de ces terrains pourront s'approprier sous forme de rente.

« *L'essence de la rente absolue consiste donc en ceci : des capitaux égaux produisent, dans différentes sphères de production et selon la différence de leur composition moyenne, des masses différentes de plus-value, le taux de la plus-value ou l'exploitation du travail étant la même. Dans l'industrie, il y a péréquation de ces différentes masses de plus-value pour donner le profit moyen et se distribuer uniformément entre les divers capitaux, considérés comme autant de parts aliquotes du capital social. Dès que la production a besoin de la terre, soit pour l'agriculture, soit pour l'extraction de matières premières, la propriété foncière empêche cette péréquation pour les capitaux investis dans le sol et accapare une partie de la plus-value qui, autrement, entrerait dans le fonds de péréquation du taux général de profit. La rente constitue alors une partie de la valeur, plus spécialement de la plus-value des marchandises qui, au lieu d'échoir à la classe capitaliste qui l'a tirée des ouvriers, revient aux propriétaires fonciers qui la prélèvent sur les capitalistes*. » [5]

On saisit ici la différence entre la rente différentielle et la rente absolue. La rente différentielle, rapportée par une certaine catégorie de terrains, est l'effet du surprofit que peut réaliser un capital opérant normalement sur cette catégorie de terrains. Autrement dit l'effet de la différence entre le prix de production des produits agricoles sur ces terrains (qui garantit le profit moyen au capital qui y opère) et le prix de marché de ces mêmes productions réglé par hypothèse par les prix de production sur les plus mauvais terrains. La rente absolue est, au contraire, la cause directe de la différence entre le prix régulateur de marché et le prix de production sur le plus mauvais terrain : c'est parce que le plus mauvais terrain doit lui aussi rapporter de la rente que le prix de marché s'élève au-dessus du prix de production sur ce terrain, de manière à ce que cette exigence soit satisfaite ; et la propriété foncière parvient à imposer au marché une pareille hausse par le monopole de l'accès à la terre qu'elle possède.

D'une forme à l'autre de la rente foncière, le pouvoir de la propriété foncière s'accroît donc considérablement. Dans le cas de la rente différentielle, la propriété foncière n'a que le pouvoir de convertir en rente un élément du prix de la marchandise (le surprofit) qu'elle ne crée pas, qui résulte du simple jeu de la concurrence entre les capitaux. Dans le cas de la rente absolue, au contraire, la propriété foncière manifeste son pouvoir de déterminer un élément du prix (la hausse du prix de marché au-dessus du prix de production) de manière à créer une rente. Autrement dit, la rente absolue, bien plus que la simple rente différentielle, manifeste que la rente est le pur produit de la propriété foncière, qu'elle résulte du pouvoir de prélever une partie de la valeur produite (donc de la richesse sociale), pouvoir que confère à leurs bénéficiaires la monopolisation de la terre comme moyen de production [6].

La lutte du capital contre la rente foncière

La propriété foncière, sous sa forme spécifiquement capitaliste, impliquant la séparation entre la terre et le producteur mais aussi celle entre la terre et le capitaliste, est un élément essentiel des rapports capitalistes de production. Elle est donc indépassable au sein de ces derniers et, avec elle, le tribut que le capital doit lui verser, sous forme de rente, prélevée sur la plus-value sociale. En ce sens, la propriété foncière, et, par conséquent, la rente foncière, constituent donc bien une limite pour l'accumulation du capital, que celle-ci peut tenter de repousser mais qu'elle ne peut pas supprimer. Ce qu'illustre tout particulièrement la formation de la rente foncière absolue, qui procède de la soustraction d'une partie de la plus-value sociale du mécanisme de sa péréquation entre l'ensemble des capitaux en activité.

L'effort du capital pour repousser cette limite est multiforme. Il peut s'efforcer de réduire au minimum la rente foncière différentielle ou absolue. À cette fin, différents moyens sont mis en œuvre par le capital. Certains résultent de son mouvement même : par exemple, l'accumulation du capital agricole, sa concentration et l'augmentation de la productivité du travail et de la fertilité des sols, dès lors qu'elles conduisent à une croissance de l'offre supérieure à celle de la demande, permettent d'éliminer du marché les terres les moins fertiles ou les plus mal situées et, par conséquent, de priver de rente différentielle certaines des terres qui en produisaient jusqu'alors en réduisant aussi, du même coup, les rentes différentielles sur toutes les autres.

Mais, à cette même fin, il faut souvent recourir à des moyens extérieurs au seul procès économique, à des moyens politiques. Par exemple, les capitalistes ont intérêt à imposer aux propriétaires fonciers les baux les plus longs possible, de manière à permettre au capital de profiter seul des effets économiques (en terme de surprofit) résultant des améliorations (techniques, organisationnelles, commerciales, etc.) apportées à la mise en valeur de la terre en cours de bail ou d'amortir au maximum le capital fixe immobilisé sur ou dans la terre louée. Mais, à cette fin, il faut en passer par un rapport de forces, médiatisé par la situation économique générale (le rapport entre offre et demande de produits de la terre) mais aussi par une législation spécifique sur la propriété foncière (les baux et les transmissions). Et il en va de même quand il s'agit de lever l'obstacle que dresse la propriété foncière face à l'investissement (intensif sinon extensif) de capital, de manière à supprimer la rente absolue : là encore, des moyens législatifs sont nécessaires pour contraindre les propriétaires à louer leurs terres par exemple par le biais de la fiscalité foncière.

Un autre moyen, radical mais paradoxal, de lutte du capital contre la rente foncière consiste à chercher à limiter l'emprise de la propriété foncière capitaliste, en la remplaçant ou en la concurrençant par d'autres formes de propriété foncière, permettant de réduire voire de supprimer, de droit ou de fait, le versement d'une rente. C'est une des raisons de la persistance dans l'agriculture, y compris des États capitalistes les plus développés, de formes de propriété foncière en principe transitoires entre les formes précapitalistes et la propriété foncière spécifiquement capitaliste, telle la propriété agricole parcellaire. Dans cette dernière, le

travailleur agricole est propriétaire de la terre qu'il met en valeur par son propre travail ou celle de sa famille, ne recourant qu'occasionnellement ou de manière subalterne à de la main-d'œuvre salariée. La même personne est donc ici simultanément propriétaire foncier, propriétaire des moyens de production agricoles autres que la terre et producteur : les trois fonctions et personnages, que les rapports capitalistes de production distinguent et séparent en principe, se trouvent ici réunis en une même personne. Pratiquée initialement à des fins d'autosubsistance, cette forme de production et de propriété se trouve progressivement intégrée dans les structures d'échange de l'économie capitaliste. Dès lors, mise en coupe à la fois par le capital bancaire (qui lui avance ses fonds pour l'achat de la terre et du matériel agricole), par le capital industriel, qui lui fournit ses équipements et ses intrants mais aussi l'essentiel de ses débouchés (les industries agro-alimentaires), et surtout par le capital commercial (la grande distribution), cette forme de propriété n'assure plus au propriétaire au mieux que son salaire (en tant que travailleur), le renouvellement de son capital fixe et un faible profit (souvent bien inférieur au profit moyen) en tant que capitaliste, mais réduit à rien la rente absolue et même différentielle qui devrait lui revenir en tant que propriétaire foncier. La municipalisation du sol urbain à laquelle ont procédé certains États de tradition social-démocrate auront eu des effets analogues du point de vue de la disparition de la rente foncière urbaine.

À défaut de pouvoir supprimer la rente, le capital peut enfin s'efforcer de contraindre ou d'inciter à la convertir au maximum elle-même en capital, soit directement en capital actif (en transformant le propriétaire foncier lui-même en entrepreneur capitaliste), soit indirectement en capital de prêt (en transformant le propriétaire foncier en financier par l'intermédiaire du marché boursier). Dans le premier cas, cela peut même conduire à supprimer ou du moins réduire la rente, le capitaliste n'étant pas tenu de se verser une rente à lui-même. Là encore, les médiations politiques jouent un rôle essentiel, notamment la réglementation juridique et fiscale et, au-delà d'elle, le rapport de forces entre capitalistes et propriétaires fonciers qui en est la source.

Notes

[1] K. Marx, « Conversion du surprofit en rente foncière », dans *Le Capital, Livre III* [1894], Paris, Éditions Sociales, 1960, section VI, [en ligne]

[2] Cf. A. Bihr, « Le concept de capital chez Marx », *¿Interrogations ?*, n°9, décembre 2009 [en ligne]

[3] Par surprofit, Karl Marx entend un profit supérieur au profit moyen que tout capital opérant dans des conditions normales (moyennes) de production et de circulation doit pouvoir réaliser, quelle que soit la branche de production dans laquelle il opère. Le surprofit suppose la réalisation de conditions particulières s'écartant de la moyenne : une productivité du travail supérieure, une composition du capital inférieure, une vitesse de rotation du capital supérieure, etc.

[4] En fait, Karl Marx montre que, dans certaines circonstances exceptionnelles, même le plus mauvais terrain peut être porteur d'une telle rente. Cf. *Le Capital*, Livre III [1894], Éditions Sociales, Paris, 1960, tome VIII, chapitre XLIV.

[5] *Id.*, page 154.

[6] Karl Marx distingue une troisième forme de rente foncière, marginale, qu'il se contente de mentionner au passage, « *la rente de monopole* », résultat de l'élévation du prix de marché des produits agricoles au-dessus de leur valeur, du fait que ces produits, de qualité exceptionnelle, font de surcroît l'objet d'une demande extraordinaire de la part de clients fortunés, prêts à les surpayer, voire d'une spéculation. C'est le cas par exemple pour tous les produits agricoles dits de luxe : grands vins, alcools fins, foie gras, caviar, etc