

Si nous passons de l'Amérique à l'Europe nous pouvons constater le même phénomène de l'élévation constante et régulière des valeurs des biens urbains; le taux d'accroissement est peut-être plus lent et plus uniforme, mais il n'en est pas moins caractéristique. La *Fabian Society*, dans son *Tract* n° 30, a calculé l'*Unearned Increment* des *Ground Values* de Londres; elle a composé le tableau suivant, qui nous indique le revenu annuel des maisons de 1870 à 1894, en faisant une distinction entre l'accroissement dû aux nouvelles constructions et celui qui provient de l'augmentation de la valeur du terrain, c'est-à-dire la rente proprement dite. Ces chiffres sont pris dans le *Local Government Board Report* de l'année 1881, dans la *Statutory Lists of Totals* publiée par le « Clerk to the Metropolitan Asylums Board » de 1871 à 1889, et par le « Clerk to the London County Council » de 1890 à 1895 (v. le tableau p. 21).

Toutes les années on fait à Londres une révision pour connaître le revenu total des constructions récentes, des réparations et des agrandissements des anciennes, tous les cinq ans il est fait une évaluation générale du revenu de toutes les maisons de Londres; il est évident que la différence entre l'augmentation constatée à la fin des cinq années dans le revenu total et la somme des augmentations annuelles dues à de nouvelles constructions est due à l'augmentation de la valeur du terrain à bâtir et constitue une véritable rente. Quoique la population de Londres se soit beaucoup déplacée du centre à la périphérie, quoique certains quartiers aient perdu de leur valeur et que d'autres en aient acquis, on doit reconnaître que dans le quart de siècle compris entre

---

à arriver un nombre toujours plus grand de personnes, d'autres forces non moins puissantes s'opposent à ce mouvement. Parmi ces forces il faut faire une large place à l'appropriation privée du revenu du terrain à bâtir, qui tend à se concentrer dans les mains d'une aristocratie privilégiée. Pour plus de détails, Cf. *Second Annual Report of the Bureau of Labor and Industrial Statistics of the State of Michigan*. Lansing, 1885. Part. VI. *Ownership of real Estate*, pp. 352-404. *Ninth Annual Report*, etc. Lansing, 1892. Part. III, table cxiii. *Showing the number of real Estate ownery in the city of Detroit the amount of each and total valuation*. pp. 220-38. Part. IV. *Land Values. City, farm and other Lands compared*, pp. 240-341 *Tenth Annual Report*, etc. Lansing, 1893, vol. 2. Part. III. *Showing the number of real Estate ownery in the cities of Jackson, Kalamazoo, Bay City and Grand Rapids, the amount of each and total valuation*, pp. 798-899.