125 p. 0/0 de la valeur des fourrages et matériaux de litière, tels que paille, foin, nourriture verte, pâturage, pommes de terre, betteraves, etc.

Cette évaluation s'applique particulièrement à des bâtimens d'une solidité moyenne, construits à neuf et avec les soins convenables.

Si on voulait évaluer des bâtimens ruraux et les frais de leur bonne construction à neuf, en prenant pour base le *produit brut total* d'un établissement, les mêmes auteurs ont trouvé les rapports suivans :

1° Les frais de construction des granges s'élèvent sur un domaine de 35 à 40 p. 0/0 de la valeur du produit brut des terres labourables, tels que grains de toute sorte, matériaux de litière, fourrages, pâturages, à l'exception des plantes industrielles.

2° Les frais de construction des magasins ou greniers à grains ou des hangars et autres bâtimens destinés à loger des denrées s'élèvent de 12 à 16 p. 0/0 de la valeur de ce même produit brut.

3° Les frais de construction des écuries, étables, bergeries, etc. s'élèvent de 73 à 80 p. 0/0 de la valeur de ce même produit brut.

Au total les frais de tous les bâtimens s'élèvent de 120 à 136 p. 0/0 de la valeur du produit brut.

A. *De la maison d'habitation.*

Un propriétaire qui consacre ses capitaux, son industrie et tous les momens de son existence à la production agricole, un fermier qui paie un fort loyer ont des droits à la jouissance d'une habitation commode, salubre et qui contribue à leur bien-être et à celui de leur famille. Pour atteindre ce but, la maison d'habitation doit remplir certaines conditions que nous allons rappeler en peu de mots :

La *maison d'habitation de l'administrateur doit être placée* d'une façon telle qu'il puisse apercevoir d'un coup d'œil tout ce qui se passe dans l'enceinte des cours et bâtimens, et même, quand cela est possible, embrasser toute l'étendue, ou au moins la majorité du territoire de la ferme, ainsi que les travaux qu'on peut y exécuter.

Cette *habitation se place* quelquefois au centre d'une des faces de la maison de ferme, parfois au milieu de l'enceinte des cours ou un peu en arrière de la cour principale; mais il paraît préférable de l'établir en avant ou en arrière, à quelque distance de la masse des bâtimens d'exploitation. Par cette disposition, on diminue le danger des incendies; on a l'avantage de pouvoir entourer la maison d'un jardin, d'en rendre les abords plus faciles et de l'environner d'un air constamment renouvelé qui contribue à sa salubrité. Dans ce dernier cas elle ne doit pas être trop rapprochée des bâtimens d'exploitation pour ne pas projeter son ombre sur la façade de ceux-ci qui est tournée vers le midi, ni trop éloignée, parce qu'une distance trop grande entraînerait d'autres inconvéniens.

La *salubrité*, qui contribue si puissamment à la santé, à la force et à l'énergie des habitans de la ferme, est une condition trop négligée en France, où les maisons de ferme sont presque généralement dans un état révoltant de malpropreté et placées dans les situations les plus malsaines, ou choisies avec le moins de discernement. « Les agriculteurs, fait observer avec justesse le docteur Wallich, ont quelquefois une santé languissante et une constitution affaiblie sans en pouvoir démêler la cause qui est uniquement due aux effluves qu'ils respirent continuellement autour d'eux et dont ils devraient chercher à se préserver. Ces effluves sont dues à des laines qui s'échauffent, à des objets de sellerie humides, à des eaux de savon croupies, à des graisses, des chairs musculaires qu'on laisse putréfier, à des vêtemens imprégnés de sueur qu'on néglige d'assainir, à des mares à purin ou d'eaux ménagères qu'on abandonne à la fermentation, à des émanations de buanderies ou de fumiers qui se décomposent, à des vapeurs de charbons en combustion, à des gaz ou odeurs qui s'exhalent des denrées récoltées et rassemblées en grandes masses, qui vicient l'air et le rendent impropre à la respiration, et enfin à un mauvais système de ventilation. »

La *commodité* est non-seulement une jouissance de tous les instans, mais elle facilite la surveillance et économise le temps. Pour être commode, une maison d'habitation doit être suffisamment étendue, relativement au nombre des individus qui l'habitent, distribuée d'après un bon plan et parfaitement adaptée aux divers travaux ou services qui s'y exécutent. De plus, il est juste qu'elle soit décorée avec convenance, c'est-à-dire avec goût, économie et simplicité.

Aucun capital ne serait, dans un bâtiment de ferme, dépensé d'une manière plus improductive que celui qu'on emploierait à donner une étendue superflue à la maison d'habitation ou à la décorer avec un luxe que ne comporte pas sa destination.

L'*étendue superficielle* de la maison d'habitation varie nécessairement suivant la condition du fermier et le nombre des individus qui composent sa famille. Un petit exploitant, dont la famille et le personnel se composeront de 4 ou 5 individus, dont les goûts et les mœurs sont simples et rustiques, pourra se contenter de 80 à 100 mèt. de plancher, tandis qu'un gros fermier qui a un nombreux personnel, qui est souvent plus éclairé et a plus de besoins n'aura pas trop de 2 ou 300 mèt. carrés et plus.

Une maison d'habitation peut s'étendre de 2 manières : 1° sur la superficie du terrain; 2° en élévation, en y construisant plusieurs étages.

Les maisons qui ne consistent qu'en un *rez-de-chaussée* sont sujettes à être insalubres, surtout dans les pays bas, humides et mal ventilés, et on ne doit construire de cette manière que dans les lieux sains, découverts, bien aérés et sur des terrains secs jusqu'à une grande profondeur. On obvie en partie aux inconvéniens précités en élevant ces habitations sur caves et à 4 ou 5 pi. et même plus au-dessus du sol. Une maison ainsi bâtie couvre, surtout quand il s'agit de loger un nombreux personnel, un trop grand espace de terrain; sa construction est dispendieuse, principalement dans les pays où les matériaux sont chers, et où on établit des bâtimens massifs; et enfin la distribution des logemens pour plusieurs familles n'y est pas commode, et le fermier, quoique l'accès en soit facile, ne peut surveiller et dominer aussi aisément l'ensemble de la ferme et les travailleurs.

D'un autre côté, ces sortes de maisons ont aussi leurs avantages, suivant un agronome expérimenté. « Les maisons d'habitation des fermiers de la Belgique, dit Schwerz, n'ont qu'un seul étage, c'est-à-dire que toutes les chambres sont situées au rez-de-chaussée avec les greniers au-dessus. L'entassement des appartemens les uns sur les autres, dans les constructions rurales, là où la place ne manque pas, me paraît peu judicieux. Il est vrai que des bâtimens à un seul étage exigent des toits plus étendus, mais aussi on a plus de greniers, qui manquent souvent dans les fermes. Les maisons de cette espèce n'ont pas besoin de murs aussi épais; elles sont plus commodes, puisqu'il