

Rente foncière : « moche, mais gagnable »^(*)

Dirk Löhr

(*) *brutto, ma vincibile* », en italien dans le texte allemand, ndt

1. Introduction

Dans son ouvrage, *Le capital au 21^{ème} siècle*, l'économiste français, Thomas Piketty (2014) dépeint un scénario ténébreux : Les inégalités sociales tendent à s'accroître si aucunes mesures politiques ne sont prises pour y remédier. Le problème des inégalités se concentre davantage sur la richesse que sur les revenus, alors que dans de nombreux pays, des mesures compensatoires sont prises dans le cadre de la redistribution secondaire, par exemple, un impôt progressif sur le revenu. Cela est compréhensible, entre autres, car la répartition des richesses reflète combien il reste encore pour l'épargne des ménages après déduction de tous les impôts.

La formule la plus célèbre du livre de Piketty est : $r > g$ où r représente le rapport sur le capital (*rentes*, loyers, intérêts, dividendes etc.) et g la croissance (*growth*) économique (par exemple, le PBI).

Lorsque r est durablement plus grand que g , la concentration de fortune augmente selon Piketty, étant donné que les possesseurs du capital gagent plus rapidement que le reste de la population qui vit de manière primaire du revenu du travail. Piketty proposait comme contre-mesure un impôt sur la fortune structuré de manière progressive et coordonné de manière mondiale.

L'analyse de Piketty et sa proposition d'un impôt sur la fortune furent reprises avant tout par la gauche politique — Piketty a parfois été présenté comme le « *nouveau Marx* » (par exemple Schröder 2014)

Il y avait à vrai dire un vent contraire à cela. La critique sans doute la plus fondamentale vint de la part de Joseph E. Stiglitz, qui reprochait à Piketty d'avoir oublié dans sa formule le rôle du foncier (Parramore 2015).

Biens-fonds —le facteur de production oublié

En économie, il est usuel de distinguer trois facteurs de production : travail, terre et capital. La part des salaires, c'est-à-dire la part de la rémunération des salariés dans le revenu national, en Allemagne, se situe autour de 70 % du revenu national depuis 1990, parfois un peu en dessous, parfois un peu au-dessus.

Les taux d'intérêt des marchés financiers, qui influencent aussi indirectement les rendements des entreprises, ont eu tendance à baisser ces dernières décennies. La poli-

tique du taux bas menée par la Banque Centrale Européenne (BCE) au cours de la dernière décennie n'a fait qu'accélérer cette tendance, sans la déclencher. La part des revenus du capital dans le revenu national a également continué de baisser, notamment durant la phase de taux bas de la dernière décennie.

Les gagnantes de cette évolution furent les rentes économiques, en particulier celles retirées de la propriété des biens-fonds. Une telle évolution ne prit fin qu'en 2021 seulement avec les disruptions de la crise coronaïque, la guerre en Ukraine et le retournement des taux d'intérêt de la BCE. Toutefois, l'augmentation de l'importance de la rente foncière ne peut guère être directement décryptée à partir des comptes généraux de l'économie politique. Dans le calcul de la répartition, seuls deux « pots » sont créés. Le premier contient les revenus du travail, tandis que le second, les « revenus d'entreprise et de propriété », contient tout le reste, sauf les revenus du travail. Il s'agit notamment des loyers et des plus-values imputées, des primes de risque, ainsi que du salaire imputé de l'entrepreneur. Les plus-values incluent également les rentes économiques issues des monopoles, des droits de propriété intellectuelle et de l'économie de plate-forme. Néanmoins, de nombreux éléments suggèrent qu'entre le milieu de la dernière décennie et les perturbations de 2021, les rendements fonciers¹ ont largement compensé les pertes subies par les rendements du capital.

L'évolution qui se dessine ici correspond aux prédictions du grand économiste britannique David Ricardo (1772-1823). Selon cette prédiction, les capitalistes (locataires) subiraient des pertes de plus en plus importantes au fil du temps, tandis que les propriétaires fonciers prendraient progressivement le dessus (Ricardo 1821). La terre est tout simplement peu fertile et se raréfie au fil du temps. Le stock de capital, en revanche, perd de sa rareté à mesure que la formation de capital progresse. Ainsi, la terre attire des parts toujours plus importantes du produit social. Cette prédiction, formulée pour une économie dominée par l'agriculture, est, à notre avis, parfaitement applicable à l'économie post-industrielle moderne. Avec la part croissante des services de haute qualité dans l'économie, le degré d'urbanisation augmente également, et avec lui l'importance des grandes villes. Aujourd'hui, les grands propriétaires fonciers ne sont plus situés dans les zones

1 Lorsque l'on parle de rente foncière, la prime de risque contenue dans le rendement foncier n'est pas incluse et vice versa (assumer des risques est une charge de service). (seule note de la rédaction, ndt)

agricoles rurales, mais dans les zones urbaines.

Trois déterminants de la rente foncière

Presque simultanément — mais indépendamment l'un de l'autre, — David Ricardo et le propriétaire foncier allemand, Johann Heinrich von Thünen (1783-1850 ; voir Thünen 1926) ont développé la théorie moderne de la rente foncière. Initialement établie pour les terres agricoles, elle peut également s'appliquer aux zones résidentielles selon des critères différents. De ce point de vue, la rente foncière résulte de l'avantage de la zone concernée par rapport aux terres dites marginales, qui peuvent difficilement être exploitées à moindre coût. Trois facteurs expliquent ce phénomène.

■ **Situation** : Si l'on demande à un agent immobilier : Qu'est-ce qui influence le plus une valeur immobilière ? La réponse prend la teneur suivante : « Trois facteurs : la situation, la situation et la situation ! » C'est quelque peu outré. La situation n'est notoirement pas l'unique chose, mais bel et bien le déterminant le plus important pour la rente foncière. Pour les terrains urbains, le facteur déterminant est généralement la distance entre la propriété et les infrastructures urbaines centrales, telles que les bureaux, les commerces, les espaces publics, etc. Les terres agricoles ne doivent pas être trop éloignées des marchés ou des sites de transformation. La proximité aux points concernés, signifie une économie dans le transport — Les coûts de transport doivent également être ajustés pour tenir compte des pertes de revenus, considérées comme des coûts d'opportunité liés aux déplacements domicile-travail. Pour les zones urbaines, le principe suivant s'applique : la rente foncière est le produit du gradient de la rente foncière — correspondant aux coûts de transport multipliés par la densité de peuplement — et du rayon de l'agglomération (Geltner et al., 2007, p. 66-68). Les villes densément peuplées et de grande taille, où l'on peut gagner des revenus plus élevés, ont tendance à être chères.

■ **Intensité de gestion** : La rente dite d'intensité apparaît, par exemple, lorsque des terres agricoles sont adjacentes. Elle se reflète dans la rente foncière réalisable. Pour les terrains urbains, le potentiel de rendement diffère considérablement si la réglementation de construction autorise la construction d'un immeuble de grande hauteur plutôt que d'une maison individuelle.

■ **Qualité** : La rente foncière résultante pour les terres agricoles se mesure notamment par la qualité du sol, mesurée en termes de rendement par unité de terre ou de terre arable. Pour les terrains urbains, le choix d'une zone industrielle ou d'une zone résidentielle fait une différence significative quant à la rente foncière et à la valeur foncière.

Le loyer foncier est également un résiduel. La question ré-

currente est la suivante : le café de l'aéroport de Francfort est-il si cher en raison du loyer élevé ? Ou bien, à l'inverse, peut-on payer un loyer aussi élevé parce que le café peut être vendu à tel prix aussi élevé ? En principe, c'est la deuxième hypothèse qui se pose. Les investisseurs ont également souvent recours à la « méthode de la valeur résiduelle » : dans un premier temps, ils calculent la valeur du projet qu'un projet de construction — par exemple un immeuble d'habitation — peut permettre d'atteindre en se basant sur les flux de trésorerie actualisés. On en déduit ensuite les coûts de construction du bâtiment, les frais actualisés pour le financement intermédiaire, le marketing et le bénéfice imputé.

Spéculation au travers du « pouvoir d'attendre »

Il convient de mentionner en passant que la valeur du terrain ne reflète pas seulement les loyers fonciers actualisés. Un propriétaire foncier a le choix : il peut aménager un terrain, mais il n'y est pas obligé. Il s'assure la possibilité d'un investissement ultérieur plus capitalistique en utilisant le terrain, relativement peu capitalistique, comme investissement initial. Il peut également reporter l'aménagement, jusqu'à un changement de gouvernement, une amélioration de la situation économique, la mise en œuvre de réformes, etc. Cela permet à l'investisseur de limiter les pertes liées à ces périodes d'incertitude. Le bien ne perd généralement pas de valeur pendant la période d'attente. Le profil de risque est donc asymétrique. Le propriétaire détient ainsi une « option réelle » (Geltner et al., 2007, pp. 729-755). Sa valeur découle non seulement des rendements réalisables grâce au développement, mais aussi de la flexibilité, de la stratégie d'investissement asymétrique et séquentielle : la « capacité à attendre ».

Pour appréhender analytiquement le phénomène de « spéculation foncière », l'approche des options réelles est particulièrement adaptée. Dans des cas extrêmes, la valeur de la « capacité d'attendre » peut devenir si prépondérante que la valeur du terrain se détache de son potentiel de rendement. Dans certaines circonstances, le marché échoue également : un investisseur qui refuse d'attendre souhaite simplement rémunérer le propriétaire foncier pour les futurs loyers fonciers qu'il peut générer. Un propriétaire foncier, quant à lui, souhaite être indemnisé pour la perte de loyers fonciers et, en outre, pour l'avantage de flexibilité perdu lors du transfert de propriété — ce qui est pourtant totalement inutile pour l'investisseur désireux d'investir. Ce dernier peut alors soit augmenter les loyers à l'extrême, soit limiter la qualité du bâtiment, soit, si le prix du terrain se détache totalement de son potentiel de rendement, renoncer à l'opération. Il en résulte un manque de connaissances, des terrains inutilisés mais aménagés d'un côté, et une pénurie de logements de l'autre. La valeur de la flexibilité joue un rôle principalement dans les zones à prix moyen avec de

grandes attentes de développement, ou dans les villes dynamiques de petite et moyenne taille, mais moins dans les villes très chères.

Centre contre périphérie : la perspective économique spatiale

Revenons au rôle de la rente foncière comme résidu. Pour comprendre le rôle de la rente foncière dans l'espace et son interaction, notamment avec la fiscalité, il est conseillé de se tourner vers la théorie de l'économiste américain Mason Gaffney (1923-2020 ; voir Gaffney 2009, pp. 328-411), aujourd'hui décédé. À l'instar de l'économiste britannique Fred Harrison (1983), il s'appuyait sur l'approche de l'économie spatiale de l'économiste anglais David Ricardo.

La perspective géo-économique distingue le centre économique spatial et la périphérie économique spatiale. Cette tension peut s'appliquer à différents niveaux : mondial, supranational, national et municipal. Le schéma centre-périphérie doit être appréhendé de manière fonctionnelle et non pas géographique. Par exemple, Birkenfeld est géographiquement une ville située dans la région du *Hunsrück*^(*), au cœur de la Rhénanie-Palatinat. C'est effectivement au bout du monde^(**). Les activités économiques en Rhénanie-Palatinat sont en plein essor aux confins du Land, comme le Rhin ou la région Trieste-Luxembourg. Les confins géographiques constituent donc le centre fonctionnel de la Rhénanie-Palatinat.

Il est possible de gagner des revenus plus élevés dans le centre fonctionnel qu'en périphérie. Cela s'explique par une productivité accrue, due à la concentration des activités économiques sur un espace très restreint. Des services hautement productifs tels que le conseil en management, le conseil juridique, les banques ou les compagnies d'assurance, sont situés dans l'espace des pôles économiques. Un banquier bien rémunéré du centre-ville de Francfort peut traverser la rue pour consulter un avocat. Ces deux secteurs sont facilement accessibles aux clients nationaux et internationaux grâce aux infrastructures de transport développées, telles que les autoroutes, les voies ferrées et les aéroports. Il serait peu judicieux pour la *Deutsche Bank* de construire ses tours dans la forêt bavaroise plutôt qu'en plein centre-ville de Francfort. Les longues distances

entraîneraient des coûts de transport très élevés, qui incluent non seulement les frais d'avion, de train et de taxi, mais aussi le temps perdu, qui peut être injustement compensé par une perte de revenus. La production de biens et de services dans la périphérie économique spatiale est bien moins productive. Dans les villages pittoresques du *Hunsrück*, vous ne trouverez pas de *Deutsche Bank*, de *Linklaters*^(***) ou de Roland Berger^(****), mais peut-être un salon de coiffure et un salon de manucure.

Malgré des revenus nettement plus élevés dans les espaces des centres économiques, les coûts du facteur mobilité de production, à savoir le capital, sont essentiellement les mêmes au centre et à la périphérie. Si les taux d'intérêt augmentaient, par exemple, dans le *Hunsrück*, les capitaux se déverseraient immédiatement de Francfort vers le *Hunsrück*. Les taux d'intérêt sont donc égaux par ce que l'on appelle l'arbitrage.

Cela s'applique également, dans une certaine mesure, au deuxième facteur mobile de production, à savoir, le travail. Ici aussi, les écarts de salaires entre le centre et la périphérie pour la main-d'œuvre peu qualifiée sont pour le moins gérables. Cependant, les processus d'égalisation sont nettement plus lents que pour le capital. Cela s'explique notamment par des raisons culturelles, notamment par le fait que la main-d'œuvre est nettement plus immobile en Allemagne qu'aux États-Unis, par exemple. Cette affirmation doit également être relativisée, car des primes sont versées dans les centres économiques : cela s'explique en partie par la pénurie de main-d'œuvre souvent plus importante, mais surtout par le niveau de qualification plus élevé qui y est exigé.

Impôts et résidu : les principes de Gaffney ATCOR et EBCOR

À partir des revenus visés et générés, plus élevés au centre qu'à la périphérie, il faut d'abord payer les coûts des facteurs de production mobiles (travail et capital). Le solde est ensuite disponible pour répondre de l'accès au lieu ou au facteur de production immobile (foncier). Le rendement foncier, ou rente foncière, est donc un résidu.

Si, par exemple, une taxe à la consommation ou une taxe sur les salaires augmente, soit le revenu disponible diminue, soit les coûts de main-d'œuvre augmentent. Par conséquent, la rente foncière résiduelle diminue. L'économiste américain Mason Gaffney a inventé l'acronyme « **ATCOR** » (*All Taxes Come Out of Rent*). Plus l'État est inefficace dans la gestion des recettes fiscales, plus la perte de rente foncière est importante. À cela s'ajoutent des charges fiscales supplémentaires. Il ne s'agit pas de la charge fiscale elle-même, mais plutôt des « coûts des manœuvres » des contribuables pour échapper à l'obligation

(*) Le *Hunsrück* est une chaîne de moyenne montagne située en Rhénanie-Palatinat et, dans une moindre mesure, en Sarre, dont le point culminant est l'Erbeskopf. Située au sud-ouest des montagnes schisteuses du Rhin, c'est l'une des plus anciennes chaînes de montagnes d'Allemagne, dont les roches datent principalement du Dévonien et se sont plissées lors de l'orogénèse varisque. Wikipédia (DE) — ndt

(**) Littéralement : « *Tatsächlich sagen sich hier Fuchs und Hase gute Nacht* » ce que Google traduit en français par : « En fait, le renard et le lièvre se disent bonne nuit ici. » — Eh bien, tant que des traducteurs automatiques en resteront là, à ce niveau primaire et candide, j'aurais encore du mérite à traduire. Le « petit chat qui pète (*Chat GPT*) » peut donc continuer d'accumuler sa bulle d'investissement financier ! Ndt

(**) Voir : <https://de.wikipedia.org/wiki/Linklaters> — ndt

(***) Voir <https://www.rolandberger.com/de/About/Who-we-are/> — ndt

de l'impôt, de l'inactivité fiscale, des frais administratifs et de conseil fiscal, etc. La charge supplémentaire moyenne représente jusqu'à 20 % des recettes fiscales et continue de diminuer. Gaffney a décrit ce phénomène par l'acronyme « **EBCOR** » : (**Excess Burden Comes Out of Rent**).

Conséquences : les pays à forte fiscalité, économiquement comparables, ont des loyers fonciers et des valeurs foncières inférieurs à ceux des pays à faible fiscalité. Le modèle est le suivant : travailler au Luxembourg – et y payer des impôts sur le revenu – mais vivre à Trèves. Dans les pays à forte fiscalité, la région frontalière se déplace également vers l'intérieur, étranglant la périphérie économique spatiale, qui doit ensuite être artificiellement maintenue en vie par la péréquation fiscale. Comparez donc les villages suisses à ceux de la Sarre ! Les subventions, en revanche, doivent être financées par les recettes fiscales. Un cercle vicieux se crée.

2. Le théorème de Henry George

Bien que d'un point de vue microéconomique, la rente foncière soit un revenu non gagné, d'un point de vue macroéconomique, « rien n'est gratuit »^(*). La rente foncière, elle aussi, doit d'abord être « créée ». C'est là qu'entre en jeu le théorème du grand réformateur agraire américain Henry George (1839-1897). Le théorème d'Henry George (THG) a été formulé par divers économistes, principalement dans la seconde moitié du siècle dernier. Parmi eux figurent plusieurs noms célèbres, dont le prix Nobel Joseph E. Stiglitz (1977, pp. 48-64 ; Arnott & Stiglitz 1979). Le THG désigne la rente foncière urbaine, et non agricole.

Selon le HGT, ce sont les infrastructures publiques qui « génèrent » la rente foncière. La valeur foncière est principalement liée aux infrastructures, financées en grande partie par des fonds publics. Sans la gare centrale, les autoroutes, l'université, les hôpitaux, etc., Francfort ne serait rien de plus qu'un gué sur le Main. Ces investissements en infrastructures créent les conditions propices à l'attraction des entreprises et à la création d'emplois de qualité. En raison de leur agglomération, les terrains situés dans des endroits intéressants deviennent rares et chers.

À l'inverse, selon le HGT, le volume potentiel de rente foncière est suffisant pour financer les coûts fixes de fourniture des infrastructures publiques, sans impôts conventionnels. Ceci est illustré par la dernière ligne du tableau 1 ci-dessous, qui présente le HGT.

Revenu (composition)	national	Revenu (distribution)	national
Biens et services privés		Salaires (pour le travail) Intérêts (pour le capital)	

(*) À savoir ici en anglais dans le texte : « *There is no such thing as a free lunch* » — ndt.

Biens et services publics
(coûts fixes de fourniture) $\Leftrightarrow$ loyer foncier

Tableau 1 : Correspondance centrale dans le théorème de Henry George

L'énoncé central est représenté par la double flèche au milieu de la dernière ligne.

Henry George pensait qu'un impôt foncier, absorbant la rente foncière, suffisait à assurer le financement des infrastructures. Il n'était pas nécessaire de recourir à des impôts supplémentaires pour financer l'État. L'impôt foncier permet également d'éviter des charges fiscales supplémentaires. En stimulant l'activité économique, la rente foncière peut être augmentée, et l'impôt foncier, en tant qu'« impôt unique^(**) », peut l'absorber intégralement.

À l'équilibre, la production de biens et services privés est compensée par la rémunération des facteurs de production mobiles, basée sur leur produit marginal respectif. D'une part, la rente foncière est un résidu résultant de la déduction des coûts des facteurs de production mobiles, travail et capital, du revenu national. D'autre part, la rente foncière, à son optimum, correspond aux coûts fixes de fourniture des infrastructures publiques.

Les coûts fixes liés à la fourniture de biens et services publics diffèrent des coûts marginaux supplémentaires générés par la fourniture d'une unité de service aux citoyens. Les kilomètres-passagers dans les transports publics en sont un exemple. Ceux-ci doivent être considérés de manière analogue aux biens privés ; ils ne sont pas explicitement inclus dans la dernière ligne du tableau 1 et sont négligés ici. En principe, les coûts marginaux d'utilisation des infrastructures sont mieux couverts par les redevances.

Rente foncière et État fiscal : en fausse position économique

Le lien entre les coûts de fourniture des infrastructures publiques et la rente foncière est rompu par la propriété foncière privée. Les rentes foncières ne servent pas à couvrir les coûts d'infrastructure, mais reviennent aux propriétaires fonciers. Ces coûts doivent alors être couverts par l'impôt, portant principalement sur la consommation et le travail. Par conséquent, la charge pèse principalement sur des groupes largement identiques de consommateurs et de salariés, tandis que les propriétaires fonciers, fonctionnellement inactifs, en récoltent les bénéfices. Cela n'a guère de rapport avec une économie de marché : dans une économie de marché, ceux qui bénéficient également d'une mesure d'investissement devraient en supporter les coûts, et inversement. Dans une économie de rente, en revanche, les fruits de l'effort privé sont socialisés par l'impôt, tandis que les fruits de l'investissement public — la rente foncière — sont privatisés.

Mais ce n'est pas tout : dans les grandes villes où les prix de l'immobilier sont élevés, la plupart des gens vivent en

(**) À savoir ici en anglais dans le texte : « *Single Tax* » — ndt.

location. Cependant, les différences de loyers entre Munich et la Forêt bavaroise s'expliquent en grande partie par des différences d'emplacement des bâtiments, et non par l'utilisation de briques à bâtir et de poutres en acier de meilleure qualité à Munich qu'en Forêt bavaroise.

Les locataires paient donc un loyer aux propriétaires fonciers, puis des impôts, qui servent à financer les infrastructures. Même si les investissements publics sont fructueux, ils deviennent encore plus coûteux pour les locataires. L'ampleur de ce mécanisme de redistribution demeure encore largement inexplorée.

Une chose est claire, cependant : l'État fiscal est le pendant de la propriété foncière privée. La fiscalité s'accompagne bien sûr d'inefficacités majeures, de sorte que même avec une utilisation responsable des recettes fiscales (ce qui n'est pas le cas), un déficit budgétaire structurel subsiste, au détriment des générations futures.

3. On peut faire autrement

Bien sûr, il est possible de faire autrement. Sans se référer à un grand penseur, Singapour, par exemple, par simple pragmatisme, prélève une grande partie des loyers fonciers et les met à la disposition du public (Purves 2019). Cela est possible car environ 90 % des terres appartiennent à l'État. Pourtant, personne ne songerait à qualifier Singapour de bastion du socialisme. Le budget public étant financé en grande partie par les loyers fonciers, la charge fiscale a été minimisée. Même si tout ce qui brille n'est certainement pas or à Singapour, la cité-État a pu dépasser économiquement son ancienne puissance coloniale, la Grande-Bretagne, en termes de produit intérieur brut par habitant en quelques décennies seulement. Si Singapour est l'une des villes les plus chères du monde, elle est également un acteur économique majeur. Néanmoins, avec des conditions de construction similaires aux droits de construire, le logement pourrait devenir abordable dans des conditions modérées et un taux d'accès à la propriété de près de 90 % pourrait être atteint.

Le chemin de fer de transport en commun comme modèle Henry George commercialement viable

Un autre exemple est le *Mass Transit Railway de Hong Kong (MTR ; www.mtr.com.hk)*. Comparée à Hong Kong, la compagnie ferroviaire allemande, *Deutsche Bahn AG*, est une compagnie ferroviaire de mauvaise qualité, coûteuse et déficitaire. Le MTR, en revanche, est considéré comme l'un des chemins de fer les plus abordables, de haute qualité et rentables au monde. Comment est-ce possible ? Le principe Henry George est appliqué de manière économique au MTR. Le MTR a deux principaux secteurs d'activité : le rail et le développement (Azezki et al. 2016, pp. 17-18, p. 36). Par exemple, si de nouvelles gares sont

construites, le MTR, en coopération avec les autorités, obtient des terrains à bas prix. Des bâtiments résidentiels et commerciaux sont planifiés et développés autour des gares. Les loyers fonciers et les plus-values foncières perçus servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'infrastructure ferroviaire. Les billets peuvent ainsi être proposés sur la base des prix de revient marginaux. Le MTR et ses fournisseurs de transport associés ont contribué de manière significative à détourner une part importante du trafic à Hong Kong vers les transports publics.

L'impôt foncier en Allemagne : une occasion manquée ?

En Allemagne, la réforme de la taxe foncière de 2019 offrait initialement une opportunité majeure de valoriser davantage les loyers fonciers au bénéfice de la collectivité. Cependant, le lobby de l'immobilier milita pour un impôt foncier indépendant de la valeur, et il obtint partiellement ou totalement gain de cause en Bavière, en Hesse, en Basse-Saxe et à Hambourg. La gauche politique souhaitait introduire une sorte d'« impôt foncier spécial-fortune » avec l'« impôt foncier combiné », qui incluait non seulement le terrain, mais aussi la valeur du bâtiment. Ce faisant, elle suivait le discours de Piketty. Seul le Bade-Wurtemberg opta pour une taxe foncière modifiée — à ne pas confondre avec une taxe sur les plus-values foncières ! — laquelle, cependant, fait l'objet de vives critiques juridiques de la part du lobby immobilier et de l'Association des contribuables. L'Association des contribuables n'a apparemment pas encore entendu parler du théorème d'Henry George ou ne voit plus aucune justification à son existence en l'absence d'impôt conventionnel (O.V. 2023).

Même si l'impôt foncier du Bade-Wurtemberg survit aux attaques juridiques et politiques, grâce à son intégration dans le système de fiscalité conventionnelle et de pérequisition fiscale, son taux d'imposition restera stable dans un avenir proche. Mais même cela semble excessif pour le lobby immobilier. Le principe de l'impôt foncier est simple : un taux d'imposition est prélevé sur la valeur du terrain. Ce taux est le produit de l'assiette fiscale et du taux d'imposition, conformément à l'article § 196 du Code fédéral de la construction (*BauGB*). Ce taux est lui-même déterminé par les commissions d'évaluation. Les contribuables peuvent contester l'évaluation, d'autant plus que la valeur foncière standard ne peut être mise au même niveau de la valeur marchande du terrain. Néanmoins, des problèmes d'évaluation subsistent. Ces pratiques deviennent particulièrement virulentes dans les régions où les prix sont plus élevés en raison de l'impact plus important de la taxe foncière. La réforme actuelle du système des commissions d'évaluation foncière dans le Bade-Wurtemberg, et notamment leur fusion, réduira ces problèmes, mais ne les éliminera probablement pas complètement. L'espoir d'un futur soutien efficace de l'intelligence artificielle dans le développement et l'étalonnage

d'algorithmes de détermination de la valeur foncière subsiste ; des premières avancées prometteuses en ce sens ont déjà été réalisées. Il convient néanmoins de noter que la taxe foncière est plus adaptée aux régions où les prix sont faibles à moyens.

La propriété municipale comme alternative aux impôts

Dans les zones où les prix sont plus élevés, notamment dans les grandes villes, la propriété foncière municipale apparaît préférable. La politique foncière municipale est tiraillée entre plusieurs principes directeurs (Bossel 1998). Elle doit fournir des logements abordables, mais aussi prévoir des espaces pour l'adaptation au climat — tels que les couloirs d'air frais, l'infiltration d'eau, etc. — ainsi que pour les changements de la structure économique. Elle doit également réserver des zones à des usages à rendement social élevé mais à faible rendement privé, que les acteurs privés souhaiteraient également utiliser — comme les infrastructures sociales comme les écoles et les jardins d'enfants. La rente foncière a effectivement une fonction allocative : elle garantit que la terre va à ceux qui peuvent l'utiliser efficacement. Cependant, le mécanisme du marché ne fonctionne que si l'efficacité allocative est en harmonie avec le bien-être public. Cela ne peut être présumé dans de nombreux cas, c'est pourquoi l'offre du marché foncier doit être planifiée.

Le problème réside toutefois dans la mise en œuvre de la planification. Le directeur de l'Institut de gestion des sols de Dortmund, Egbert Dransfeld, l'a exprimé un jour lors d'une conférence : « Les propriétaires fonciers privés doivent autoriser la planification. » Même les maires conservateurs prennent de plus en plus conscience que les multiples défis auxquels sont confrontées les villes, notamment ceux liés au changement climatique, ne peuvent être résolus uniquement par les mécanismes du marché. La propriété foncière municipale est donc moins controversée politiquement que la fiscalité foncière. Les terres peuvent être attribuées aux utilisateurs par le biais de baux fonciers. La propriété foncière reste la propriété de la municipalité, tandis que les investisseurs privés la louent pour leurs propres projets de construction. L'attribution des terres repose sur un « concept » basé sur divers critères, et non sur le plus offrant.

Cependant, la plupart des municipalités appliquent les baux emphytéotiques d'une manière peu attractive pour les investisseurs. De plus, il est plus difficile d'obtenir des prêts garantis par des baux emphytéotiques que par la pleine propriété. Un important travail conceptuel reste à accomplir dans ces domaines. Les détails ne peuvent être abordés ici.

Il convient toutefois de noter que dans les régions à coût de revient relativement faible, l'impôt foncier est la méthode privilégiée pour percevoir la rente foncière ; dans

les régions à coût de revient élevé, en revanche, la propriété municipale est préférable pour l'attribution de terres en bail emphytéotique. Ce dernier a été proposé sous une forme similaire par Hans-jochen Vogel (1972).

4. Les loyers fonciers ne font pas tout...

La rente foncière est une rente économique qui ne peut être « abolie ». Elle est toujours versée ; cependant, la question se pose de savoir si elle doit être collectée de manière privée ou publique. D'autres rentes économiques, comme celles issues des droits de propriété intellectuelle, pourraient être abolies en modifiant le système de propriété (par exemple, en remplaçant le droit actuel des brevets par une communauté de brevets). Enfin, certaines rentes économiques, comme celles issues de l'économie des plateformes, ne peuvent pas encore être correctement classées. Le concept réglementaire le plus approprié est encore à l'étude.

Les rentes foncières cachées :

l'exemple des droits de décollage et d'atterrissage

D'une part, il ne faut pas céder à la tentation de considérer toute rente économique comme une conséquence de la rente foncière, suivant la devise : « *Pour qui n'a qu'un marteau, chaque problème apparaît comme un clou.* »

D'autre part, il existe aussi des « rentes foncières cachées ». Prenons l'exemple des droits de décollage et d'atterrissage dans les aéroports dits coordonnés : ceux qui disposent de bons droits de décollages et d'atterrissages peuvent, à l'époque chrétienne, transporter leurs passagers d'un point A à un point B et ainsi réaliser de bonnes affaires. Ceux qui n'ont que de faibles « droits », voire aucuns, sont proportionnellement moins bien lotis. Si l'on examine les bilans des compagnies aériennes, les droits de décollages et d'atterrissages semblent d'une importance secondaire. La raison en est qu'en principe, seul ce qui a été payé est comptabilisé. Outre une redevance, peu proportionnelle à la valeur du créneau, les droits de décollages et d'atterrissages sont cédés aux compagnies aériennes. Ce principe est appliqué selon le principe de droits antérieurement acquis : les compagnies qui bénéficiaient de droits plus élevés lors du dernier tour d'attribution en recevront davantage lors du nouveau tour (Knoor et Eisenkopf, 2022, p. 470-478). Les opérateurs sont tout simplement obligés de les écraser, suivant le principe du « *à utiliser ou à perdre*^(*) », c'est une des raisons pour lesquelles des avions vides ont survolé la zone pendant la pandémie de coronavirus. Céder les droits n'a rien à voir avec l'économie de marché : ils reviennent aux compagnies aériennes établies ; or, les nouveaux venus ont peu de chances d'entrer sur le marché et réclament depuis longtemps une vente aux enchères des créneaux

(*) En anglais dans le texte : « *use it or lose it* », *ndt*

Pour les compagnies aériennes, la valeur des droits de décollages et d'atterrissages peut souvent égaler, voire dépasser, celle des avions. Lors de la faillite d'*Air Berlin*, le « détroussement des cadavres » concernait principalement les droits de décollages et d'atterrissages ; une part importante des avions était louée par la compagnie (Hecking, 2017). Parallèlement, le secteur public perd des revenus en cédant ces droits ; or, il ne s'agit que de droits d'utilisation du sol. Les revenus tirés de l'utilisation de ces droits constituent également une rente foncière.

Les exemples pourraient se multiplier : *McDonald's* n'est en aucun cas un simple fabricant de hamburgers, mais une immense société immobilière, et l'une des plus expertes en matière de rentes foncières. À y regarder de plus près, les bénéfices des centrales électriques se révèlent également être des rentes foncières ; l'emplacement de la plupart des centrales est crucial pour leur rentabilité. À cela s'ajoutent les « rentes politiques » liées aux énergies renouvelables, notamment via la loi sur les sources d'énergie renouvelables. Cependant, la place manque ici pour aborder tous ces sujets.

Il est clair, cependant, que ceux qui prétendent que les rentes foncières ne jouent plus un rôle significatif aujourd'hui se trompent. C'est tout le contraire. L'économie se transforme progressivement en une économie de rentier.

Sozialimpulse 2/2025.

(Traduction Daniel Kmiecik)

Dirk Löhr est né en 1964 à Essen, il est professeur pour la doctrine fiscale et l'économie écologique à l'université de Trèves, Umwelt-Campus Birkenfeld. Il est : Porte parole du *Center for Land Research* (anciennement *Zentrum für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik* / *Centre pour la protection des sols et la politique d'utilisation des terres*), Président du Conseil de surveillance de la coopérative *IfaS e.G.* ; Il fut de longues années durant président de la *Société de Science sociale 1950 e.V.*, vice-président (Allemagne) de l'*International Union for Land Value Taxation* [Union internationale pour la fiscalité foncière], Membre du conseil d'administration de l'*Association pour l'économie écologique* et membre du conseil consultatif scientifique de l'Académie *Freiherr-vom-Stein* pour les études européennes sur les collectivités locales. Avant sa nomination comme professeur (fin 1997), il a été directeur commercial de la division régionale centrale/division longue distance de la *Deutsche Bahn AG* (Francfort-sur-le-Main) et membre du conseil de surveillance de *D8 Dialog GmbH* (Schwerin). Il a publié de nombreux articles dans des revues spécialisées sur des sujets tels que le droit de propriété, l'économie des retraites, l'aménagement du territoire et la fiscalité foncière.

Littérature

Arnott, Richard / Stiglitz, Joseph E. (1979) : *Aggregate land rents, expenditure on public goods and optimal city size* / *Loyers fonciers globaux, dépenses consacrées aux biens publics et taille optimale de la ville*, *Quarterly Journal of Economics* 93 (4) ; pp.472-500

Arezki, Rabh / Bolton, Patrick / Peters, Steffen / Samama, Frédéric / Stiglitz, Joseph E. (2016) : *From global savings glut to financing infrastructure. The advent of investment platforms / De l'excès d'épargne mondiale au financement des infrastructures. L'avènement des plateformes d'investissement.*, *IMF Working paper* WP/16/18.

Bossel, Hartmut (1998) : *Global Wende — Wege zu einem gesellschaftlichen und ökologischen Strukturwandel / Retournement mondial — Les voies vers un changement structurel social et écologique*, chez Droemmen Knauer.

Gaffney Masson (2009) : The hidden taxable capacity of land : enough and to spare / La capacité fiscale cachée du terrain : suffisante et en réserve, *Journal of Social Economics*, 36(4), pp.328-411.

Geltner, David M. / Miller, Norman G. / Clayton, Jim / Eichholtz, Piet (2007) : *Commercial real Estate — Analysis and Investments / Immobilier commercial — Analyse et investissements*, Cengage Learning.

Harrisson Fred (1983) : *The Power in the Land / Le pouvoir dans le foncier*, Shapheard-Walwyn.

Hecking, Claus (2017) : *Das Schachern um den Schatz von Air Berlin / Le marchandage autour du trésor d'Air Berlin*, *Der Spiegel* du 27.08.2017. Consulté le 15.8.2025 sur — <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/air-berlin-das-grosse-schachern-um-die-slots-a-1164648.html>

Knorr, Andreas / Eisenkopf, Alexander (2022) : *Ein Vorschlag zur Reform der Slotvergabe an kapazitätsbeschränkten Verkehrsflughäfen / Une proposition visant à réformer l'attribution des créneaux horaires dans les aéroports commerciaux à capacité limitée* dans : *Wirtschaftsdienst* 102 (6), pp.470-478.

O.V. (2023) : *Zweite Musterklage gegen Landesgrundsteuer Baden-Württemberg / Deuxième procès modèle contre l'impôt foncier de l'État du Bade-Wurtemberg* dans *Haufe News* du 01.02.2023. Consulté le 15.8.2025, sur — https://www.haufe.de/steuern/steuerwissen-tips/musterklage-gegen-die-grundsteuer-b-in-baden-wuerttemberg-170_582632.htm

Parramore, Shelley S. (2015) : *Joseph Stiglitz : Thomas Piketty gets income inequality wrong / Joseph Stiglitz : Thomas Piketty se trompe sur les inégalités de revenus*, *Salon*, janvier 2.2015. Consulté le 15.8.2025, sur : https://www.salon.com/2015/01/02/joseph_stiglitz_thomas_piketty_gets_income_inequality_wrong_partner/

Piquetty, Thomas (2014) : *Capital in the Twenty-First Century / Le capital au 21^{ème} siècle*, The Belknap Press of Harvard University Press.

Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (éditeurs) : *Boden behalten — Stadt gestalten / Conserver le territoire — façonner la ville*, chez rüffer & rub.

Purves, Andrew (2019) : *Model of fair public ownership. Lessons from Singapore and Hong Kong / Modèle de propriété publique équitable. Leçons de Singapour et de Hong Kong*, dans : *International Journal of Public Policy* 15 (½), pp.59-75.

Ricardo, David (1821) : *On the Principles of Political Economy and Taxation / Sur les principes de l'économie politique et de la fiscalité* (3^{ème} édition, première édition en 1817) chez Kitchener.

Schröder, Martin (2024) : *Ein neuer Marx auf erweiterter Datenbasis ? / Un nouveau Marx basé sur des bases de données élargies ?* Sur le site *Literaturkritik.de*, consulté le 15.8.2025 sur : <https://literaturkritik.de/id./1997>

Stiglitz, Joseph E. (1977) : *The theory of local public goods / La théorie des biens publics locaux*, dans : *The economics of public services*, McMillan Press.

Thünen, Johann Heinrich von (1826) : *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie / L'État isolé par rapport à l'agriculture et à l'économie nationale*, chez Friedrich Perthes.

Vogel, Hans-Jochen (1972) : *Bodenrecht und Stadtentwicklung. / Droit foncier et développement urbain* *Neue Juristische Wochenschrift*, 1972, H 35 (numéro spécial), pp.1544-1554.