

Stratégie pour une Démarchandisation des propriétés foncières — Le potentiel transformateur des fondations foncières

Une interview avec *David Matthée (fondation trias)*
et *Ulrich Kriese (fondation Edith Maryon)*
Questions de *André Bleicher*

On peut actuellement parler d'une renaissance de la question de propriété dans la critique de la recherche sur la ville. Les débats multiples — depuis la spéculation foncière à celle immobilière dans les centres urbains en passant par l'accaparement des terres, jusqu'à la démarchandisation des biens anciennement publics dans les secteurs agraires — le regard s'aiguise de plus en plus sur la propriété comme vertu sociétale motrice. Dans le contexte de ce débat il vaut de présenter des initiatives alternatives et de les interroger eu égard à leurs potentiels. Deux fondations et leurs activités vont être mises ici en lumière : la fondation Edith Maryon et la fondation trias.

Histoire des fondations foncières. Leurs buts et manières de fonctionner

Sozialimpulse : Autant la fondation Edith Maryon que celle trias existent déjà depuis quelques dizaines d'années. Tentons tout d'abord de retracer l'histoire de leur fondation. Quels étaient les motifs de leur création et quel rôle y joua la démarchandisation du foncier?

Ulrich Kriese : La fondation Edith Maryon fut fondée par trois amis en 1990, qui avaient participé initialement à un cercle de lecture et de réflexions sur l'écrit de Rudolf Steiner : *Die Kernpunkte der sozialen Frage* [Les points-clés de la question sociale], et qui se posèrent dès lors la question de savoir ce qu'il pouvait en résulter dans un domaine concret d'action. Ils se sont ensuite occupés de la thématique foncière. Ils provenaient en effet de la région de Bâle et sur place, le foncier avait toujours été de plus en plus réduit et donc cher. En outre, ils avaient vu, dans leur entourage proche, comment des biens fonciers deviennent des objets de spéculation. Cela a donné naissance à la motivation de contrer ce phénomène, de séparer efficacement et durablement la terre du flux des biens et de l'héritage et de la libérer de la dette.

Au départ, ils ont envisagé de créer une société anonyme, mais ont rapidement abandonné cette idée. Ils ont alors découvert la fondation comme

forme juridique, une fondation dans laquelle les biens immobiliers sont transférés. Autrement dit — comme on dit en Suisse — la fondation est un récipient dans lequel des biens immobiliers peuvent être transférés, que ce soit par donation, legs ou acquisition. La fondation est, en principe, conçue pour durer éternellement, de sorte que les biens immobiliers y sont garantis et ne peuvent plus être achetés ou utilisés à des fins spéculatives.

Les fondateurs étaient-ils des professionnels de l'immobilier ?

Ulrich Kriese : L'un était architecte, l'autre menuisier de formation. Le troisième, Christoph Langscheid — qui dirige toujours la fondation aujourd'hui — est agent immobilier et il avait travaillé auparavant dans le financement immobilier au sein d'une banque. Tous trois avaient, ou ont encore, une certaine affinité pour la terre et l'immobilier.

Tout a donc commencé — c'est ce qu'il faut en retenir — très modestement.

Ulrich Kriese : Les fondateurs ont chacun prélevé 4 000 francs sur leurs fonds personnels et ont ainsi démarré. Il était impossible de créer une fondation avec seulement 12 000 francs, mais grâce à l'annonce d'un entrepreneur régional, réputé faire don d'un demi-million de francs à la fondation après sa création, l'autorité de contrôle a fait une exception. Cet

Initiatives

argent n'est jamais arrivé, mais la fondation a existé.

Bien sûr, ils ne pouvaient pas travailler avec les 12 000 francs, mais avec des prêts sans intérêt, qu'ils obtinrent rapidement de personnes enthousiastes à l'idée de la fondation. Grâce à ces prêts, ils purent commencer à acquérir des biens immobiliers dès les premières années. Quelques années seulement après sa création, la fondation construisit même un petit complexe d'appartements.

C'était une phase véritablement pionnière dans laquelle beaucoup de choses devaient être faites pour la première fois et les financements étaient toujours un défi. Avec un capital de départ modeste, la fondation était naturellement dépendante d'un soutien extérieur dès le premier jour, et c'est ce qui s'est passé. Ce fut le début de la fondation ; les autres activités sont venues plus tard.

Comment s'est déroulé le processus de création de la fondation trias ?

David Matthée : La création de la fondation trias eut lieu 10 ans plus tard, en 2002. Outre la volonté de libérer le foncier de la spéculation, une seconde motivation fut à la source de la création de l'entreprise : collecter et mettre à disposition systématiquement des connaissances pour les projets de logements collectifs. Cette volonté est née des questions que les consultants en projets de logement de la GLS Community Bank se posaient à chaque nouveau projet. Il en est résulté un désir urgent de ne pas avoir à répondre à ces questions au cas par cas, mais plutôt de créer une organisation qui aille au-delà et fournisse des connaissances de base pour les projets de logements collectifs.

Ces deux impulsions donnent son empreinte à la fondation jusqu'à aujourd'hui. La fondation repose sur deux piliers, pour dire ainsi : Premièrement, nous investissons dans l'immobilier, où nous acquérons et rachetons des terrains. Deuxièmement, nous nous concentrons sur l'éduca-

tion, qui, avec notre financement, constitue la vocation idéale de la fondation.

À l'époque, les consultants en projets de logement exprimaient ce besoin en ces termes : « À chaque nouveau projet de logement, nous nous posons les mêmes questions : la forme juridique adéquate, la structure sociale de la communauté, une expertise plus pointue en matière de logement et des instruments de financement solidaires. » D'où le souhait de créer une organisation qui ne se contente pas de financer et de conseiller le prochain projet de logement, mais qui aille plus loin, en élaborant les bases de ce type de projets.

Nous avons su parfaitement combiner ces deux aspects. La réflexion sur l'utilisation rationnelle des terres s'est avérée compatible avec de nombreux projets de logements sociaux. Cela a conduit à l'adoption d'un modèle de soustraction des terres à la spéculation et de leur attribution à des projets de logements sociaux par le biais de baux emphytéotiques¹, générant ainsi des revenus et les utilisant pour gérer le secteur idéal.

Et bien entendu, nous avons beaucoup appris de la fondation-soeur Edith Maryon. Aujourd'hui encore, nous entretenons d'excellents échanges et sommes ouverts aux échanges avec d'autres initiatives et fondations. Par exemple, le *Miet-shäusersyndikat* (syndicat de locataires) gère une fondation, et une fondation a été créée à Berlin il y a quelques années. Nos deux fondations sont des partenaires fréquents pour échanger des expériences et parfois même des donateurs novices.

Comment se déroule un projet de manière normale dans les fondations ? La vie en communauté est-elle la priorité ou les partenaires du projet se concentrent-ils sur les questions foncières ?

1 Voir : <https://www.legalplace.fr/guides/bail-emphyteotique/> — Ndt

David Matthée : La vie en communauté est-elle l'objectif principal, ou les partenaires du projet s'attaquent-ils aux questions d'aménagement du territoire ?

Comment se déroule normalement un projet dans les fondations ? Le logement en mitoyenneté² est-il l'objectif au premier plan, ou les partenaires du projet s'attaquent-ils aux questions foncières ?

David Matthée : Il convient de distinguer deux approches : d'une part, des groupes nous contactent après avoir identifié un projet spécifique, notamment immobilier, et souhaitent l'acquérir avec nous. Souvent, l'avantage de la Fondation trias, en tant que fondation subventionnaire, est bien établi auprès des groupes de projet, disposant de fonds importants et pouvant donc soutenir le projet. De notre côté, nous devons d'abord expliquer que ces projets de logement ne sont généralement pas conçus comme des projets caritatifs et ne sont donc pas éligibles à un financement au sens de l'objet de la fondation. Une fois ce point clarifié, nous pouvons aborder la question de savoir comment nous pouvons aider les initiatives à acquérir le terrain. Nous-mêmes, à notre tour, dépendons de l'aide, notamment sous forme de dons et de prêts avantageux, pour pouvoir effectivement acheter le terrain.

Ainsi, des collaborations se nouent avec des initiatives qui ne souhaitent pas simplement réaliser un projet communautaire en propriété privée, mais s'attaquent à la question foncière. Ces projets sont fondamentalement idéalistes et ne négligent pas la question foncière. C'est pourquoi le souhait de réaliser le projet par le biais d'une construction en emphytéose, où la fondation assume le rôle de concédant et de gardien des ob-

2 La vie en communauté est une forme d'habitat où les gens vivent ensemble de manière consciente afin de promouvoir l'esprit communautaire, la solidarité et les interactions sociales. Elle offre une alternative aux modèles d'habitat traditionnels et met l'accent sur l'importance de la communauté et de la durabilité. Ndt

Initiatives

jectifs idéaux du projet, qui alors se fait jour. À cette fin, les projets nous fournissent des instruments tels qu'un droit d'achat et de préemption, ainsi qu'un droit de réversion (c'est-à-dire de résilier le bail pour atteindre ces objectifs) via le contrat d'emphytéose. À cela s'ajoutent les autres services que la fondation peut proposer : contacts avec des partenaires financiers, expertise en matière de vie en communauté, connaissance des formes juridiques appropriées, etc.

La deuxième approche est différente. Nous sommes contactés par des propriétaires fonciers, qui ne sont pas nécessairement animés par l'idée de vivre en communauté, mais qui souhaitent néanmoins contribuer à résoudre le problème foncier en transférant ce bien à la fondation et en le retirant ainsi du marché, en le neutralisant ainsi en quelque sorte. Proposer des formes adaptées à cet effet constitue le deuxième domaine d'activité des fondations.

Quels motifs ont les acteurs qui approchent la fondation avec l'intention de transférer le terrain à la fondation ? Sont-ce des personnes âgées qui tentent faire « ce qui est juste » de leur propriété ? Comment ces acteurs ont-ils devenu attentifs à la problématique foncière ?

David Matthée : L'expression « faire ce qui est juste » est pertinente ; c'est le principe directeur. Il s'agit principalement de personnes dotées d'un sens aigu des responsabilités. Elles sont souvent issues de familles propriétaires, gestionnaires de biens immobiliers, et qui refusent de vendre leurs biens et de laisser leurs locataires à la spéculation. Cela est souvent lié au fait qu'elles n'ont pas d'enfants capables ou désireux de continuer à gérer ces biens à leur manière. Ce sont des personnes que l'on eût pu qualifier autrefois peut-être de marchands honorables.

Nous avons également des acteurs qui ont traité la question foncière, qui ont compris les théories de la rente foncière comme un revenu sans production, et qui s'appuient sur ce

contexte philosophique, pourrait-on dire. Prenons l'exemple d'un héritier qui a utilisé cet héritage pour acquérir une belle maison. Par souci de justice, ce propriétaire souhaite désormais soustraire le terrain à la vente et à la spéculation, et s'adresse donc à la fondation pour lui en transférer la propriété.

Ulrich Kriese : Un complément encore ici : ce sont des femmes, de manière prépondérante ; non pas de manière exclusive mais dominante, qui se tournent vers nous. Les hommes s'accrochent beaucoup plus fortement à la propriété. Les hommes, par contre, selon l'expérience que nous en avons, s'orientent beaucoup plus fortement sur le bien commun. Les communautés d'héritiers posent problème, car il y a souvent au moins une personne qui souhaite vendre le bien au plus offrant, faisant ainsi échouer une donation. Enfin, des propriétaires et des groupes issus du milieu anthroposophique, dont les activités concernent également les terres et les bâtiments, nous contactent et cherchent des moyens de sécuriser durablement leurs actifs, notamment par des donations foncières.

Quel rôle joue la construction de la fondation ? En principe, en effet, d'autres formes juridiques pourraient également être choisies.

Ulrich Kriese : Je pense qu'actuellement le modèle de fondation n'a pas vraiment pas de concurrence. Par le passé, les municipalités n'ont pas hésité à capitaliser sur les biens immobiliers qui leur étaient détenus ou confiés afin de maîtriser leurs difficultés budgétaires. Les Églises ne peuvent plus se contenter de ce rôle ; elles sont accablées par de nombreux scandales et, en raison de leurs difficultés financières, constamment tentées de vendre des biens immobiliers et fonciers. Il reste donc les deux fondations Edith Maryon et trias, en particulier. Ce n'est certainement pas un hasard si la croissance de ces deux fondations a débuté à une époque où le secteur public commençait à

vendre des logements, des terrains et des entreprises de services publics.

Même les *Community Land Trusts*³ (CLT), il s'agit du modèle de gestion immobilière inspiré des pratiques immobilières courantes dans le monde et pratiqué aux États-Unis depuis une cinquantaine d'années, qui implique les résidents, les voisins et les personnalités publiques ; il s'agit essentiellement d'une structure de fondation. Le mouvement est entre temps couronné de succès en Grande Bretagne et réussi aussi de là à pénétrer en Europe continentale. La structure spécifique des trusts repose sur le droit national. En Belgique, la fondation est combinée avec l'association. En France, une forme juridique distincte a été créée, l'OFS (Organisme Foncier Solidaire). La *Stadtbodenstiftung* (Fondation Foncière Urbaine) de Berlin, fondée en 2021, adopte la forme juridique d'une fondation de droit civil et reflète le modèle de gouvernance typique du CLT dans son organisation interne. Par conséquent, si l'on souhaite véritablement neutraliser durablement les sols et les soustraire à l'agitation politique, je ne vois pas quelle autre forme juridique serait la plus adaptée.

Champ expérimental de neutralisation du capital et des droits de construction héréditaires

L'idée de neutraliser un terrain en l'acquérant est toujours associée aux fondations. Comment les fondations abordent-elles ce problème ?

David Matthée : Le cas normal est celui où nous devons acheter un bien-fonds. Généralement, les initiatives nous contactent avec une idée de projet qu'elles souhaitent concrétiser.

³ Une fiducie foncière communautaire (CLT) est une société à but non lucratif qui détient des terres au nom d'une communauté locale, tout en servant d'intendant à long terme pour des logements abordables, des jardins communautaires, des bâtiments civiques, des espaces commerciaux et d'autres actifs communautaires au nom d'une communauté. Internet, *ndt*

Initiatives

Au départ, l'accent n'est pas mis sur le bien lui-même, mais plutôt sur le projet résidentiel lui-même. En tant que fondation, nous pouvons contribuer à l'achat du bien. Nous cherchons ensuite à l'acquérir, autrement dit à le racheter. Notre approche consiste à réunir les deux tiers du prix d'achat : un tiers par des dotations, reçues par testament ou par des dotations non liées au projet, et un tiers par des prêts privés à faible taux d'intérêt. Si nous ne pouvons pas obtenir de prêts privés, nous nous adressons à la banque, mais à contrecœur, car nous devons alors prendre en compte les taux d'intérêt bancaires standards dans le projet. Pour le dernier tiers, nous demandons à l'initiative d'acquérir des dotations dans sa communauté. Plus de 250 donateurs se sont déjà impliqués et ont rendu possible plus de 50 projets de baux emphytéotiques.

Le loyer foncier dépend de la structure de financement spécifique. Comme il ne s'agit pas d'un don à 100 %, nous exigeons un loyer foncier compris entre 3,5 et 4 %. Nous pouvons l'échelonner dans le temps en fonction des besoins du projet, en fixant un taux d'intérêt plus bas au départ, puis en l'atténuant progressivement. Cela signifie également qu'à Hambourg, Munich ou Berlin, deux pôles de croissance du marché immobilier, ce loyer représente une charge importante les premières années et un défi pour les projets de logements et la fondation.

Notre bilan présente deux tiers de capitaux propres et un tiers de passifs, ce qui témoigne de notre grande prudence quant à la cession du terrain, qui est un bien commun. Cette situation perdurera à l'avenir. La *Fondation Munus*, fondation foncière autrichienne, aborde ce problème avec la plus grande rigueur : tant que le terrain est grevé de passifs, il ne constitue pas encore un bien commun et n'est pas totalement à l'abri de la spéculation. Par conséquent, la *Fondation Munus* émet également une réserve : elle ne peut promettre de

Fondation Edith Maryon

La **Fondation Edith Maryon** a été créée en Suisse en 1990 dans le but de promouvoir l'utilisation *caritative* de la terre et de l'immobilier. La fondation acquiert des biens immobiliers de tous types et de toutes utilisations en Suisse et dans les pays voisins, les protégeant durablement de la spéculation. Elle met ces biens à disposition de tiers, de préférence en droit de propriété, pour la réalisation de *projets socialement innovants et durables*. La fondation a été co-initiatrice de l'Initiative de Bâle sur les obligations et cofondatrice de l'association *Gemeingut Boden [Terres d'intérêt général]*. La fondation offre aux demandeurs de logement du nord-ouest de la Suisse une garantie solidaire pour leur garantie de loyer.

La Fondation Edith Maryon est considérée comme l'une des premières à investir dans des projets d'investissements à mission et à impact, elle est spécialisée dans l'immobilier et le foncier. L'idée de cohabitation (*cohousing-Idee*) est souvent mise en œuvre dans le secteur résidentiel. Elle abrite également des lieux culturels et éducatifs, des fermes et d'autres lieux de travail. Le total des actifs de la fondation s'élève à 342 millions de francs suisses (décembre 2024). La Fondation Edith Maryon doit sa croissance principalement aux dons, legs et prêts sans intérêt d'un grand nombre de particuliers. Au fil des ans, elle est également devenue une fondation de financement dans le domaine de l'art et de la culture.

Source : Wikipédia, site web : www.maryon.ch

ne pas vendre le terrain, celui-ci n'étant pas encore totalement neutralisé.

Ulrich Kriese : La Fondation Edith Maryon fonctionne de manière similaire à la Fondation trias. Nous ne divisons pas le financement en trois parties aussi systématiquement, mais nous informons les initiatives qu'elles doivent contribuer elles-mêmes à hauteur d'un tiers. Il arrive également que l'ancien propriétaire réduise la valeur marchande du bien, simplifiant ainsi le financement. Les dons directs sont exceptionnels, et l'une des missions de la fondation dans ce contexte est de veiller à ce que les donateurs ne se contentent pas de leur épargne-retraite par simple désir de faire le bien. C'est pourquoi nous discutons avec les donateurs potentiels de la manière dont leur situation peut évoluer.

Comparé à celui de la Fondation trias, notre bilan est quelque peu différent. Nos fonds propres s'élèvent à 55 millions de francs suisses, y compris nos sous-organisations, et notre actif total s'élève à 342 millions de francs

suisses. Cela signifie que nous fonctionnons avec un ratio de fonds propres nettement inférieur. Cependant, notre passif comprend également de nombreux prêts à taux zéro ou à taux réduit, ce qui allège quelque peu la situation réelle. Cependant, les dons restent l'alpha et l'oméga de notre travail et de la croissance future de la fondation.

L'achat de terrains promet de rendre le logement plus abordable, car le loyer foncier n'est pas à la charge du locataire. Cet effet peut-il être éprouvé dans les projets de la fondation ?

David Mattée : Nous procédons de la manière suivante : nous ne lions pas les loyers fonciers à l'évolution des prix du foncier. Cela ne signifie pas que les loyers fonciers n'augmentent pas ; ils sont soumis à l'inflation et l'évolution des revenus est également prise en compte, mais ils sont découplés de l'évolution des prix du foncier. Par conséquent, cet effet de découplage se produit généralement après quelques années, au plus tard après dix à quinze ans, et devient une option de logement tangible et abordable. Comme le terrain n'est plus

Initiatives

vendable, les augmentations de prix de ces biens ne se produisent plus et les résidents n'en supportent pas les coûts.

Un deuxième effet est que la plupart des projets sont des ensembles de logements collectifs, organisés en coopératives ou en associations et fonctionnant de manière indépendante. Bien sûr, ces projets supportent les frais d'entretien et de gestion, mais les appartements ne sont plus commercialisés sur le marché immobilier. Nous gérons des projets de logements à Berlin où, après 15 à 20 ans, les loyers chutent à 4 ou 5 euros le mètre carré. Et je m'attends à ce que nos projets actuels, qui ont démarré avec des coûts de 12 à 15 euros, produisent également cet effet d'ici 10 à 15 ans, même si les coûts restent encore très élevés. Le processus de rachat est extrêmement exigeant au début, mais la réduction des coûts est tangible.

Ulrich Kriese : Le cycle habituel d'achat et de revente, — du moins dans les quartiers sensibles — entraîne des offres toujours plus élevées et donc des prix plus élevés, qui doivent ensuite être refinancés par des augmentations de loyer. Cette spirale des prix sera brisée, grâce à nos donateurs, et cela aura pour effet de rendre les logements dans ces projets plus abordables que dans les environs immédiats.

À propos de Berlin : la Fondation Edith Maryon y a acquis deux immeubles ces deux dernières années. Les coûts et, par conséquent, les loyers augmentent, car ces bâtiments gravement négligés nécessitent des investissements importants. Mais, à terme, et par rapport aux environs, sera-t-il encore possible de louer à des prix abordables ? Mais il faut pour l'instant surmonter cette période de vaches maigres.

Je tiens toutefois à souligner qu'il convient de veiller à ce que la réduction soit effectivement appliquée de manière équitable et socialement responsable. Dans des villes comme

Fondation trias

La « **Fondation trias — fondation à but non lucratif pour le sol, l'écologie et le logement** » est une fondation indépendante de droit privé basée à Hattingen, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

Elle fut fondée le 2 mars 2002 avec un capital de fondation de 74 500 €. Le patrimoine de la fondation s'élevait à 49,0 millions d'euros en 2024.

Sol, écologie et vie en communauté sont les thèmes de la fondation à but non lucratif trias. Fondée en 2002 et soutenue par plus de 250 donateurs, elle se présente comme une fondation communautaire à vocation professionnelle.

La Fondation trias acquiert des terrains et, par le biais de baux, les affecte de manière permanente à un usage social, écologique et d'intérêt général. En accordant des baux à des projets de logements sociaux, les terrains sont durablement protégés de la spéculation. La Fondation trias permet ainsi la réalisation de projets innovants de logement et d'emploi. En principe, le logement collectif devrait être accessible à tous. Le logement des personnes handicapées ou réfugiés ayant fui leur domicile, par exemple au sein de coopératives, est un domaine dans lequel la Fondation trias s'implique également, aux côtés de ses partenaires et aussi de la communauté des fondateurs.

En plus de cet investissement actif et durable, la fondation transmet des connaissances pratiques dans son domaine d'activité et, dans le cadre de son travail thématique, travaille avec un large réseau pour améliorer les conditions-cadres et la pratique d'une utilisation des terres orientée vers le bien commun et l'écologie.

Source : Wikipédia, site web : www.stiftung-trias.de

Berlin, Leipzig, Munich, etc., notamment, le risque existe que des espaces résidentiels soient sous-loués à des prix élevés ou utilisés à des fins commerciales. Ces conditions avantageuses ne sont alors pas socialement efficaces, mais plutôt transformées en profits pour des acteurs individuels au détriment de la collectivité : le loyer foncier est fixé à un faible taux. Il rend le logement moins cher à long terme, mais les résidents individuels transforment cet avantage comparatif monétaire en activité économique. Ce n'est pas un hasard si le loyer est désormais qualifié de « nouveau bien ». Nos baux fonciers anticipent ces abus potentiels et garantissent qu'ils ne se produisent pas.

Est-il concevable que ce processus de concessions puisse être utilisé pour créer une dynamique dans l'achat de terres et ainsi devenir plus efficace socialement ?

Ulrich Kriese : Premièrement, les fondations deviennent plus capables

d'agir par le biais de dons et d'accumulation de capitaux propres. Nous ne répercutons alors pas l'intégralité des économies réalisées sur le projet : une partie reste à la fondation. Il serait également erroné de rendre l'utilisation du sol gratuite, car cela inciterait à gaspiller cette ressource rare qu'est le foncier et, dans des cas extrêmes, pourrait conduire à un abandon total de l'utilisation du sol, ce qui ne serait pas dans l'intérêt public. En tant que fondation ayant des objectifs spécifiques, nous devons également être en mesure de constituer des réserves, à la fois pour investir dans les biens que nous louons et gérons nous-mêmes et pour poursuivre notre croissance. Avec davantage de fonds propres, nous pouvons également lever davantage de dettes (capitaux étrangers) et financer des rachats d'entreprises. Enfin, notre fondation finance également divers domaines, du soutien aux artistes et

Initiatives

aux projets culturels à la médecine complémentaire. Nous avons également besoin de fonds pour cela. Nous sommes donc confrontés à un exercice d'équilibre : il serait erroné de transférer l'intégralité de la marge vers la rente foncière et les réductions de loyer. Plus les fondations sont saines financièrement, plus elles ont de moyens pour remplir leur mission.

David Matthée : C'est pourquoi nous ne supprimons pas complètement la rente foncière. On pourrait arguer qu'une fois le terrain désendetté, il ne reste qu'un prélèvement qui couvre les frais de la fondation, c'est-à-dire les frais administratifs. Cependant, comme nous continuons à percevoir la rente foncière, nous pouvons soutenir de nouveaux projets. À cet égard, on peut véritablement parler de socialisation de la rente foncière par l'intermédiaire de la fondation. Cela permet à la fondation de poursuivre ses activités caritatives, mais aussi de constituer des réserves pour l'acquisition de nouveaux terrains.

Si les projets de logements avaient opté pour une simple coopérative d'habitation sans fondation, celle-ci aurait pu réaliser des économies sur le loyer foncier après l'allègement de la dette et réduire encore les coûts. Cependant, seuls les futurs membres de la coopérative en bénéficieraient, ce qui donnerait naissance à un modèle d'autosuffisance. Le modèle de la fondation, quant à lui, prévoit une contribution pour le terrain en plus des faibles loyers. Ce système est abordable pour les résidents et a un impact qui dépasse le cadre du projet. À cet égard, nous avons combiné deux effets. La coopérative crée un effet de réduction des coûts, dont les membres bénéficient eux-mêmes, conformément à l'esprit coopératif. La fondation, quant à elle, a un but non lucratif et vise à promouvoir le grand public, et donc potentiellement la société dans son ensemble.

Ulrich Kriese : Lorsque notre fondation a initialement accordé des baux,

le loyer foncier a été considérablement réduit après le remboursement du terrain. Cependant, nous avons abandonné cette pratique, du moins pour les projets résidentiels, car elle mettait en avant les intérêts propres des projets. Nous avons conservé cette pratique pour les projets de baux à but non lucratif, comme une école ou un théâtre. Nous proposons cette solution pour offrir au projet la flexibilité financière nécessaire grâce au remboursement du terrain. L'avantage financier de ce faible loyer foncier profite alors directement aux œuvres éducatives ou culturelles.

Est-il possible d'échelonner la rente foncière sur une base sociale afin de tenir compte des possibilités de paiement respectives des acteurs ?

David Matthée : Lors de la détermination du prix d'achat, nous partons des loyers fonciers standard du marché. L'emplacement du bien est bien sûr un critère important. Nous distinguons également son usage : s'agit-il d'un projet résidentiel (maison individuelle ou collective), d'un immeuble commercial ou d'un bâtiment à vocation sociale et culturelle ? Le taux d'intérêt peut donc varier considérablement, de 1 % à 5 %. Il est toutefois important de noter que nous sommes une fondation à but non lucratif et que nous devons répondre aux critères d'utilité publique. Des loyers fonciers inférieurs à la valeur de référence du marché sont possibles si le bien appartient à une organisation à but non lucratif ou si le taux d'intérêt revient au taux du marché au fil du temps.

Si nous devons financer le projet par des prêts, nous devons évidemment les refinancer, ce qui nécessite un loyer foncier moyen compris entre 3,5 et 4 %. En revanche, s'il s'agit d'une donation pure et simple — par exemple, dans le cas d'une maison familiale dans l'agglomération de Düsseldorf, avec une clause testamentaire stipulant qu'elle sera habitée par une famille moins aisée — nous pouvons aller jusqu'à 1,5 %.

Comment le modèle de fondation peut-il

être étendu au-delà de sa portée actuelle ? Lorsque j'aborde la question des baux emphytéotiques dans le contexte immobilier, je rencontre généralement un certain désintérêt. Il en va souvent de même dans le contexte municipal, malgré des signes de changement. Comment raconter l'histoire de manière à mettre davantage l'accent sur les distributions ?

David Mattée : Je répondrai à la question de manière détournée, car il ne faut pas le faire : je vis moi-même dans une cité et j'ai remarqué que les gens viennent souvent nous voir avec des attentes tout simplement impossibles à satisfaire. Du genre : il suffit d'emménager ensemble et la solitude disparaîtra, les enfants trouveront toujours de l'aide et les personnes âgées bénéficieront de soins. La cité est alors présentée comme la solution à presque tous les problèmes sociaux. Et cette attente est encore renforcée dans les documentaires et les films. Le danger, c'est que certains concepts sont conçus de telle manière qu'ils tentent de résoudre tous les problèmes de la région en un seul projet. Ainsi, le projet comprend une crèche, une maison de retraite partagée et une plateforme de mobilité. Ce n'est pas ainsi qu'il faut procéder. Nous avons besoin d'histoires amusantes et stimulantes, qui transmettent des expériences. Mais il ne faut surtout pas suggérer aux personnes intéressées que ce n'est qu'une solution à leurs problèmes.

Ulrich Kriese : Il ya en effet des recherches qui montrent que ceux qui ont grandi dans leur propre maison veulent à nouveau être propriétaires de leur propre maison, et ceux qui ont grandi dans un immeuble de grande hauteur retourneront dans un immeuble de grande hauteur. Dans cette mesure il s'agit d'une question sociale. Mais il est beau d'observer que les baux fonciers gagnent en importance dans les communes. En Suisse, ce processus est déjà plus avancé et des solutions coopératives existent, même à plus grande échelle, démontrant les avantages du modèle et pouvant servir d'exemple.

Initiatives

Il existe cependant un secteur immobilier financièrement solide qui fonctionne à l'inverse et sert le désir de propriété. Mais lorsque je compare la situation actuelle à celle d'il y a 20 ans, je constate clairement des progrès.

Tentative de solution alternative : la remunicipalisation

Il existe certainement des alternatives efficaces à la neutralisation du capital. À Berlin, l'initiative « Deutsche Wohnen & Co.⁴ Exproprier les logements allemands et autres » a remporté un référendum en 2021, ce qui a conduit à la création d'une commission chargée d'examiner la faisabilité de cette approche. La commission a conclu : oui, l'expropriation est fondamentalement possible. D'un côté, c'est un projet que j'admire, d'une part, pour l'énergie qui y a été mobilisée. D'autre part, c'est un projet qui a aussi une histoire bien triste à raconter, car il a été rapidement abandonné politiquement après les élections suivantes. Ici, on a tenté de résoudre le problème par la remunicipalisation. Les acteurs comptaient sur la capacité de l'État à prendre le contrôle du problème – le même État qui avait privatisé le secteur immobilier deux décennies plus tôt.

David Mattée : Ce débat a lieu au *Commons Institute*, je le connais donc bien. Qui devrait gérer les retours d'information ? La société civile, le gouvernement ou le secteur privé ? En tant que représentant de la Fondation *trias*, je privilégie naturellement les solutions de la société civile, plutôt que de rechercher des solutions adaptées à chaque situation. Ce n'est pas forcément une garantie de la part du gouvernement, surtout à long terme.

Cette découverte implique cepen-

dant aussi le discernement de conscience dont nous faisons l'expérience, **du fait que nous apprenons que tout ne peut guère être résolu par l'autogestion. Les gens atteignent leurs limites lorsqu'ils ont trop de choses à gérer.** Par conséquent, je suis prudent quant à la généralisation des expériences de la Fondation *trias*.

Et s'agissant de dimensions comme l'initiative d'expropriation de la *Deutsche Wohnen & Co.*, je peux au moins comprendre que certains acteurs souhaitent attribuer un rôle important à l'État. Cependant, il serait possible de développer des formes mixtes : l'État pourrait intervenir dans certains domaines — par exemple, résoudre des problèmes de financement à grande échelle et émettre des obligations d'État —, mais il y aurait alors une décentralisation organisationnelle : les bâtiments individuels pourraient autant que possible s'autogérer et des relations communautaires seraient établies. Il serait donc possible de créer une autodétermination en définissant des subsidiarités.

Ulrich Kriese : Pour répondre à cette question, il faut revenir un peu en arrière. Les économistes classiques parlaient toujours de trois facteurs de production : la terre, le capital et le travail. Le néoclassicisme a cependant claqué dans le sol du capital. Et cela n'est guère réellement remis en question aujourd'hui par les gauches politiques, ni par l'initiative d'exproprier le *Deutsches Wohnen & Co.* Cela signifie que l'initiative ne tient tout simplement pas compte de l'idée selon laquelle les terres devraient être traitées différemment des maisons qui y ont été construites.

Lorsque l'initiative a pris effet, je me suis demandé pourquoi ils voulaient exproprier les entreprises et pourquoi ils ne se concentraient pas sur le foncier. L'article 15 de la Loi fondamentale parle explicitement de foncier, de ressources naturelles et de moyens de production. J'ai ensuite pris la peine de consulter les archives

et de lire les procès-verbaux du Conseil parlementaire. Le terme « foncier » n'y avait même pas été évoqué. Ma théorie est que les représentants du Conseil parlementaire avaient vécu le débat sur la réforme agraire des années 1920 et savaient que de nombreuses solutions judiciaires pouvaient être trouvées grâce aux droits de construction héréditaires, qui connaissaient alors une grande prospérité. C'est pourquoi il existait peut-être un consensus tacite sur la nécessité de socialiser ce « foncier », mais pas les bâtiments qui s'y trouvaient.

L'opinion dominante parmi les juristes est aujourd'hui différente. Leurs arguments s'appuient sur le Code civil allemand et sur le terme « bien immobilier » qui y est utilisé. Ce terme désigne tout ce qui est solidement attaché au sol. Il figure dans le Code civil allemand depuis sa version originale de 1896 ; ou peut-être précisément pour cette raison, le Conseil parlementaire a défini « Terre et Sol » en 1948 ! Cependant, l'initiative « *Deutsche Wohnen & Co.*, exproprier » repose sur le concept de bien immobilier et ne peut donc, dans une certaine mesure, poursuivre la voie de la neutralisation des terres et sols.

L'expérience en matière de gestion immobilière publique est suffisante, mais elle est plutôt médiocre. Par conséquent, une voie telle que celle décrite par David Mattée serait extrêmement intéressante. À cet égard, il serait utile, si l'on envisageait la socialisation, de socialiser le foncier et de recruter des communautés d'utilisateurs pour les bâtiments. Les bailleurs municipaux pourraient alors se charger de cette tâche, tout comme les coopératives, les associations de logement, les syndicats de loueurs — en tout cas, divers acteurs.

Je crois que l'exemple positif de Vienne la Rouge⁵ aurait pu servir de modèle à

5 Vienne la Rouge est le nom donné à la capitale autrichienne, Vienne, entre 1919 et 1934, lorsque le Parti ouvrier social-démocrate d'Autriche allemande obtint à plusieurs reprises la majorité absolue aux élections régionales et municipales. La po-

4 *Deutsche Wohnen SE* est une société immobilière allemande cotée en bourse, dont le siège social est à Berlin. Fin 2024, l'entreprise possédait 139 507 logements, dont 102 445 à Berlin. Elle possédait également des commerces et des maisons de retraite. Depuis 2021, *Deutsche Wohnen* est détenue majoritairement par Vonovia. Les deux sociétés forment la plus grande société immobilière d'Europe. Wikipédia (DE) - Ndt

Initiatives

cette initiative. Il s'agit d'une construction de logements municipaux à grande échelle, qui n'a pas été menacée de privatisation depuis plus de 100 ans et qui n'est donc pas soumise aux hausses de prix du marché immobilier. Ce n'est pas pour rien que Karl Polanyi, dans La Grande Transformation, a qualifié Vienne la Rouge d'œuvre civilisatrice.

Ulrich Kriese : Je pense que la référence à Vienne est évidente ; le programme de logement de Vienne la Rouge est également une réussite. Mais même là, il faut examiner de près, par exemple, la privatisation des services publics. La question est également de savoir si ce programme peut être facilement transposé à Berlin et s'il peut résoudre les problèmes actuels.

Tentative de résolution du problème de la taxe foncière

Une deuxième solution actuellement à l'étude est l'instauration d'un impôt foncier. Cette approche, essentiellement imputable à Henry George⁶, repose non pas sur la socialisation, mais plutôt sur un prélèvement effectif sur la rente foncière par le biais d'un impôt. Comment évaluer cette solution ?

Ulrich Kriese : Je vois beaucoup d'avantage dans l'impôt foncier. D'autant plus que je ne vois pas de communautarisation massive de la propriété foncière dans un avenir proche, que ce soit par le biais d'une fondation ou d'un retour à la propriété municipale. Avec l'impôt foncier, qui a remplacé l'ancien impôt foncier dans le Bade-Wurtemberg — en partie grâce à une campagne⁷ menée par Dick Löhr et moi-même, entre autres

litique municipale social-démocrate de ces années se caractérisa par de vastes projets de logements sociaux et une politique budgétaire qui, outre le logement, soutenait également d'importantes réformes des politiques sociales, de santé et d'éducation. Wikipédia (DE) *Ndt*

6 Henry George (1839-1897), réformateur social d'origine américaine US (Note de la rédaction).

7 Voir : *Grundsteuer Zeitgemäß ! [La taxe foncière est moderne !]* www.grundsteuerreform.net (Note de la rédaction).

—, nous avons au moins trouvé un point de départ correct pour une approche systématique. Son plus grand avantage repose dans sa large efficacité. Il s'agit en fait d'une sorte de rente foncière sur l'ensemble des terres. Or — dans le Bade-Wurtemberg — d'autres impôts devraient être progressivement réduits et l'impôt foncier augmenté. Cela permettrait de socialiser la terre, et les effets positifs et apaisants se feraient rapidement sentir.

À l'occasion de quoi je ne comprends pas forcément les deux moyens, d'une part, la socialisation du sol, et d'autre part l'impôt foncier à l'instar d'une résolution soit.. soit... Finalement les deux moyens ont le même but : la décapitalisation du sol.

Ce qui est important c'est aussi la première fois que la question foncière est principalement et largement redébatue, diverses amorces de solution sont publiquement et politiquement remises sur le tapis et des premiers pas sont réalisés.

Nos deux fondations sont du reste actives dans l'association *Gemeingut Boden [Terres de bien commun]*⁸ Nous parlons des deux moyens à l'intérieur de cette initiative.

Quand j'imagine qu'il y aurait un impôt foncier global, je me demande si cet impôt sur la valeur foncière ne couperait pas l'herbe sous le pied aux fondations foncières, car le loyer foncier ne serait alors plus versé à la fondation.

Ulrich Kriese : La situation du droit en Allemagne est telle que c'est celui qui prend une location qui paye l'impôt foncier et avec cela aussi la taxe foncière. Le gâteau est donc coupé en deux : une partie de la rente foncière va à l'état, une partie revient à la fondation sous la forme du loyer foncier. Si l'on introduit une imposition foncière et successivement on relève les taux d'imposition, il en naîtrait alors un certain conflit. En principe, il me semble en effet approprié que la taxe foncière ne soit pas payée par celui qui donne la location, mais par celui

8 www.gemeingutboden.ch (Note de la rédaction)

qui prend la location, c'est-à-dire à partir du loyer foncier. Quoi qu'il en soit, si la collecte des loyers fonciers par le secteur public prend une importance croissante, il sera nécessaire de discuter du traitement réservé aux fondations à but non lucratif qui œuvrent explicitement pour l'intérêt général par le biais de loyers fonciers. Actuellement, les universités, les théâtres, les parcs et les réserves naturelles ne sont pas assujetties à l'impôt foncier. J'imagine donc qu'un débat s'ouvrira sur l'obligation pour une fondation à but non lucratif de s'acquitter de cet impôt.

Éventuels partenaires de coopération

Malgré une croissance encourageante, les possibilités de fondation foncière sont limitées. Il est donc d'autant plus important d'identifier des partenaires fiables. Quels sont les partenaires importants dans le domaine de la neutralisation de l'importance de la rente du foncier ?

David Matthée : Je distingue deux groupes. D'un côté, les fondations caritatives qui souhaitent donner du sens à leurs investissements. Elles sont regroupées, par exemple, au sein du réseau des fondations *wandelstiften*. De l'autre, les partenaires du secteur agricole, eux aussi organisés en associations caritatives ou coopératives, car ces initiatives s'intéressent naturellement à la question foncière.

Ulrich Kriese : Pour poursuivre dans cette voie : le réseau *Landwirtschaft ist Gemeingut*⁹ [*L'agriculture est un bien commun*], largement d'inspiration anthroposophique, implique les deux fondations.

Le Syndicat du logement locatif (*Mietshäuser Syndikat*) est un partenaire de coopération d'un tout autre genre. Issu d'un milieu syndicaliste¹⁰,

9 www.gemeingut-landwirtschaft.de (note de la rédaction)

10 Le syndicalisme fut un concept de réforme sociale qui a joué un rôle important au 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle. Les moyens de production

Initiatives

il a mis en œuvre des projets excluant la vente des bâtiments et des terrains. Nous avons un projet commun avec le Syndicat des propriétaires de logements locatifs, qui a exprimé le souhait d'une sorte de double sécurité : le terrain serait neutralisé par les fondations, et le bâtiment par la construction du Syndicat, où l'ensemble du syndicat dispose d'un droit de veto sur toute décision de vente. En un sens, la démarchandisation est ainsi doublement garantie.

Je trouve le mouvement des *Community Land Trusts* mentionné plus haut extrêmement intéressant et je l'ai suivi dès son origine, dès son implantation d'abord à Bruxelles, en Europe continentale (! *ndt*). Il me semble prometteur et mérite d'être poursuivi, car il présente un fort potentiel, notamment en lien avec le secteur économique du logement à but non lucratif. Si nous voulons développer nos modèles, il est difficilement concevable que la Fondation trias et la Fondation Edith Maryon gèrent un million de parcelles dans un avenir proche. Nous devons donc rechercher des partenaires adaptés, voire mener notre propre division cellulaire à un moment donné ; dans tous les cas, nous devons croître ensemble.

Les partenaires potentiels de coopération ont parfois le préjugé que le modèle de fondation n'est pas démocratique.

Ulrich Kriese : On ne peut pas totalement ignorer ce phénomène, car un conseil de fondation coopère avec lui-même. Il sélectionne ses membres et, en cas de départ, nomme ses successeurs. Si les choses tournent mal, une telle structure peut dégénérer en un système de clientélisme. Je ne peux alors imaginer comment les préférences personnelles entrent en jeu dans l'attribution des terres. Si cela devait se produire à grande échelle, les dégâts seraient immenses. Cependant, même des conseils formellement et démo-

étaient censés être socialisés et regroupés au sein de « syndicats » autonomes. (note de la rédaction)

cratiquement nommés ne sont pas totalement à l'abri de la mauvaise gestion et du clientélisme – dans l'intérêt de l'autoprotection de l'ensemble du mouvement et pour minimiser les risques — pour un nombre plus important et une grande variété de parties prenantes. Et il faut probablement procéder au cas par cas. En Suisse, par exemple, les fiducies foncières communautaires ne suscitent actuellement aucun intérêt, car l'opinion dominante est que nous avons des coopératives d'habitation, des fondations foncières qui fonctionnent bien et sont établies, et nous n'avons donc pas besoin d'alternatives.

Merci, David Matthée, et à vous, Ulrich Kriese, pour cet entretien.

Sozialimpulse 2/2025.

(Traduction Daniel Kmiecik)

David Matthée, est né en 1987 à Duisburg, M.A. [Master of Arts, *ndt*] en Développement communautaire, gestion de quartier et économie locale. Depuis le 1^{er} juillet 2020, il est membre à temps plein du conseil d'administration de la *Stiftung trias, une fondation à but non lucratif pour le territoire, l'écologie et le logement*. Il est responsable des investissements et des finances de la fondation. Après des études à Berlin et à Munich, il a rejoint la *Stiftung trias* en 2015 pour le développement de projets. Il est également impliqué bénévolement dans le projet de logements sociaux « *Wir vom Gut eG* »^(*) à Düsseldorf.

Ulrich Kriese, est né en 1967 à Mayence, il est titulaire d'un diplôme d'ingénieur du paysage et de planification des espaces verts (Dipl.-Ing.) et d'un master en administration publique (Mag.rer. publ.). Après avoir travaillé à Hanovre, Halle (Saale) et Berlin, il a obtenu son doctorat à l'ETH Zurich. Depuis 2009, il travaille

(*) En tant que coopérative enregistrée, « *Wir vom Gut eG* » est propriétaire du bien et garantit ainsi des logements abordables. La coopérative garantit également sa responsabilité envers le bâtiment classé et la protection du paysage et de la nature environnants. *Ndt*

pour la *Fondation Edith Maryon* à Bâle et est membre du comité exécutif depuis 2020. Il est responsable des droits de superficie héréditaires, de la recherche et de la politique foncière, et est l'interlocuteur pour la réglementation des successions sociales. Il participe depuis des années à la campagne électorale de l'Initiative foncière de Bâle, est membre du conseil d'administration de l'Association pour le bien commun des terres en Suisse et en Allemagne, il fut coresponsable pour la campagne de référendum de la *L'Initiative foncière (Bodeninitiative)* baloise, membre du conseil d'administration de l'association *Terres en bien commun (Gemeingut Boden)* et de la *Fondation trias*, porte-parole pour la politique de construction et d'urbanisme à l'*Union allemande pour la protection de la nature* et cofondateur de l'appel « *Impôt foncier : C'est grand temps!* » (*Aufruf Grundsteuer : Zeitgemäss!*). De 2022 à 2025, il a représenté la *Fondation Edith Maryon* au sein de l'Alliance pour le logement abordable du gouvernement fédéral allemand. Il publie régulièrement des articles sur la politique foncière, les droits de construction héréditaires et la fiscalité foncière.

André Bleicher est né en 1963 ; formation d'électromécanicien, études sur la gestion d'entreprise et la sociologie, Il travailla comme conseiller d'entreprise et traversa toutes les étapes d'une carrière scientifique à l'Université brandebourgeoise de Cottbus et professeur invité pour l'institutionnalisme coopératif de l'université *Lumière II de Lyon*, professeur de développement des affaires et de l'économie au *Fach Hochschule Salzburg* depuis 2011 à l'université Biberach, dont il est le recteur depuis 2017. Ses points forts de recherche se situent dans le domaine des directions d'entreprises durables, des relations de travail et démocratie économique. Il est actuellement particulièrement préoccupé par les institutions académiques du futurs.