

Droit foncier et injustice foncière : De la terre comme bien commun à la propriété foncière privée — & des forces encourageantes aujourd'hui

Ulrich Kriese

La jeunesse de l'humanité est marquée de confrontations souvent violentes autour du territoire et de la terre — avec le résultat d'un partage mondial inégal et extrême, au plus profondément injuste. Le facteur décisif a été l'abandon de la terre comme bien commun à l'époque moderne et l'instauration, en grande partie achevée, de la propriété foncière privée, il y a environ 200 ans. C'est surtout dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème} siècle que des mouvements de réforme agraire ont émergé dans de nombreux pays. Mais ils avaient peu de chances d'y résister. La terre est devenue une marchandise comme les autres, et aujourd'hui, la rente foncière revient presque entièrement au propriétaire. Comme le montrent les exemples de l'Allemagne et de la Suisse, on peut et on doit à juste titre parler aujourd'hui de **néo-féodalisme**. Et pourtant, dans ces pays comme dans d'autres, il existe des pratiques et des mouvements prometteurs, anciens et nouveaux, qui considèrent la terre comme un bien commun.

1. Accaparements de terres partout

En latin, les mots pour propriété (*praedium*) et voleur (*praedo*) ont la même racine, et « privé » vient de *privare* (voler, libérer). Ce n'est pas un hasard si Jean-Jacques Rousseau écrivait, en 1754, dans son *Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes* :

« Le premier qui, ayant enclos un terrain, s'avisa de dire : Ceci est à moi, et trouva des gens assez simples pour le croire, fut le vrai fondateur de la société civile. Que de crimes, de guerres, de meurtre, que de misères et d'horreurs, n'eût point épargnés au genre humain celui qui, arrachant les pieux ou comblant le fossé, eût crié à ses semblables : Gardez-vous d'écouter cet imposteur ; vous êtes perdus si vous oubliez que les fruits sont à tous, et que la terre n'est à personne. » (Rousseau 1961 — *Les intégrales de philo/Nathan* p.73 ou bien, ici : Rousseau 1965, p.161)

Une justification souvent citée des expulsions, des saisies violentes et du colonialisme à travers le monde fut avancée par John Locke, fondateur du libéralisme, dès 1690. Selon lui, il ne fallait pas présumer que Dieu eût voulu que la Terre « dût rester toujours propriété commune et inculte ». Au contraire, dans la limite des possibilités et des capacités de travail humaines, les pleins pouvoirs reviennent à chacun de

s'approprier personnellement des parties de la terre et de ses fruits :

« Autant de terre qu'une personne laboure, plante, cultive, et autant de produits qu'elle peut utiliser, autant cela devient sa propriété. »

(Locke 1977, pp.219 et suiv.)

Malheureusement, les gens sont réticents à tirer les leçons de l'histoire. Aujourd'hui plus que jamais, des États et des groupes régionaux ou ethniques lourdement armés revendiquent toujours plus de terres, envahissent leurs voisins ou se font la guerre au lieu de rechercher la réconciliation et une coopération pacifique. De plus, de nombreux particuliers et groupes d'investisseurs, tels que les fonds d'amorçage, revendiquent leurs droits. Ils achètent des terres dans le monde entier ou les louent pour des décennies, généralement moins au profit des populations locales qu'à leur propre profit (Busse & Grefe 2024 ; Giger & Rist 2019 ; Bomert (2012 ; Pearce 2012).

Selon le site *Land Matrix* (2025) ce qu'on appelle le *Land Grabbing* [accaparement des terres] accumule déjà tout juste mondialement, 60 millions d'ha (600.000 km²). En sont touchés principalement les pays sud-asiatiques, l'Europe de l'Est, l'Afrique et l'Amérique du Sud. En général, il s'agit de pays marqués par des institutions et des systèmes juridiques faibles. L'absence de documents sur les situations de propriété facilitent aux élites locales et nationales la vente ou afferment de grands domaines aux investisseurs — même si ceux-ci sont cultivés ou utilisés par des fermiers et bergers locaux de mémoires d'homme. En général les nouveaux possesseurs cultivent ce qu'on appelle des *Cashcrops* [Cultures à fric ! Ndt] pour l'exportation, donc, par exemple, canne et betterave à sucre, Plantes oléagineuses, caoutchouc, gomme arabique, maïs, blé et coton.

De plus, l'acquisition de terres pour la production d'hydrogène, de centrales solaires et éoliennes, afin de compenser la consommation de dioxyde de carbone des pays industrialisés, et même pour le tourisme *offshore*, est en augmentation. Parmi les principaux pays investisseurs figurent les États-Unis, le Canada, l'Arabie saoudite, Chypre, Singapour, la Malaisie, les Îles Vierges, Hong Kong, la Chine, l'Inde, le Japon, le Royaume-Uni, la France, les Pays-Bas, la Norvège, Israël et la Suisse.

2. Des biens communs à la propriété privée

L'humanité a déjà été plus avancée. Pour les cultures antiques, la responsabilité communautaire pour le pays et les ressources naturelles étaient encore un concept. La Terre dans son ensemble passait pour un bien commun divin ou bien un don de Dieu [Le Nil pour les égyptiens antiques était encore un dieu, *ndt*] Dans le troisième livre de Moïse — [Lévitique XXV, 30-37, *La Bible* Ancien Testament, Bibliothèque de la Pléiade *nrf*, p.372 Galimard, *ndt*] au chapitre 25, verset 23, par exemple, il est écrit : « ...Si quelqu'un rachète [quoi que ce soit] des Lévites, l'objet de la vente, maison ou ville, propriété de l'un d'eux, sortira [de mes mains] au Jubilé car les maisons des villes des Lévites, c'est leur propriété au milieu des fils d'Israël. » Dans une grande partie de l'Europe, jusqu'à l'époque moderne, on distinguait la propriété foncière supérieure et la propriété foncière subordonnée : le propriétaire supérieur — le souverain séculier ou l'Église — était le propriétaire foncier, et le propriétaire subordonné était le propriétaire de la maison. Lors de la fondation des villes, des prêts fonciers ou immobiliers ont vu le jour. L'intérêt ou la rente foncière, que le propriétaire subordonné devait verser régulièrement au propriétaire supérieur, servait également à perpétuer le souvenir de l'ordre divin cité. La considération du seigneur consistait principalement à protéger la terre, la propriété, contre toute prise de contrôle étrangère, c'est-à-dire à entretenir une armée.

Avec la nationalisation du militaire et l'introduction de nouveaux genres d'impôts et des prélèvements sur la travail et le capital les anciennes conditions se sont dissoutes progressivement. Dans le même temps se répandit la construction immobilière solide, l'exode rural s'est installé et aux bourgeois plus de pouvoirs et d'importances furent concédés [La Révolution française, p. ex., fut reprise en mains par eux après Thermidor, *ndt*] Avec tout cela la valeur des terrains fonciers urbains s'accrût. Pendant des siècles, la noblesse et les princes — en tant qu'instances situées entre le roi ou l'empereur et les paysans non libres — furent responsables pendant des siècles, à la fois de la protection de la terre et de la collecte des rentes foncières. Par cela, ils n'en ont pas pour autant vécu dans la misère, mais ils subissent aujourd'hui une perte d'importance et sont menacés d'une baisse de revenus. En réponse, ils extorquèrent à leurs serfs des impôts toujours plus élevés, bien au-delà de ce qui revenait des récoltes à ceux-ci. Ils cherchèrent également à morceler les biens communs afin de s'approprier les terres qui leur avaient été nonobstant simplement prêtées (Harrison 2012). L'empire romain en établit les formes d'adaptation nécessaires en opprimant le droit germanique traditionnel. Les guerres des paysans témoignent que ce processus se déroula tout autrement que de manière paisible (Onken 2025a).

Ces biens communs, comme on les désigne (en anglais *commons*), plus d'un lieu les ont conservés jusqu'aujourd'hui. En cas de conflit, des règles soigneusement élaborées sont appliquées (Ostrom 1999). Mais au plus tard avec l'instauration de l'État-nation et de la propriété privée, l'appropriation au-

toréférentielle s'est imposée comme un principe. L'année 1789 passe pour une année-clef — l'année où les États-Unis d'Amérique, édictèrent le *Bill of Rights*, les Révolutionnaires en France, proclamèrent les *Droits de l'homme* (Weber 2019).

Les droits consacrés à cette époque, dont le droit de propriété, n'étaient accordés ni par l'État ni par l'Église. Ils étaient compris et conçus *ad personam*. Après des siècles d'expérience populaire avec le féodalisme, la propriété foncière fut discréditée par quelques-uns ou par une autorité supérieure. Selon la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, le droit de propriété était un « droit inviolable et sacré ». Il visait à protéger les citoyens de l'arbitraire de l'État. Nul ne devait être dépossédé sans motif valable — qui ne comprenait désormais que les intérêts supérieurs du bien commun — et sans indemnisation adéquate.

Le nouvel idéal était une société civile égalitaire et des marchés sans monopole. Chacun devrait pouvoir devenir propriétaire et transmettre librement ses biens à ses descendants. Le pendule oscillait, pour ainsi dire, d'un extrême à l'autre. Les révolutionnaires de l'époque ne s'intéressaient pas à une « troisième voie ». Cependant, cela a donné lieu au problème du préjudice de la question de la distribution, c'est-à-dire du futur, par le passé. John Stuart Mill, penseur libéral britannique et fondateur de l'économie classique, l'a très bien décrit :

« Lorsqu'on parle du caractère sacré de la propriété, il faut toujours garder à l'esprit que la propriété foncière ne bénéficie pas de ce caractère sacré au même degré. Aucun être humain n'a créé la Terre. Elle est l'héritage originel de toute l'humanité. Être exclu de ce que d'autres ont produit n'est pas une oppression. Ils n'étaient pas obligés de le produire pour leur propre usage, et ils ne perdent rien à ne pas avoir part à des choses qui, autrement, n'existeraient pas. Mais c'est une oppression de naître sur terre et de se retrouver avec tous les dons de la nature en possession exclusive, sans laisser de place au nouveau venu. » (Mill 1864, p.184)

3. Idées et mouvements de réforme

Le compatriote de Mill, Thomas Spence (1750-1814) fit déjà, un demi-siècle avant lui, de la propriété privée la cause première de l'appauvrissement des travailleurs. Il plaide pour que toute terre dût appartenir à la communauté. Les services publics pourraient être financés à partir des loyers perçus grâce à la location de terres, et d'autres prélèvements ou taxes seraient inutiles (Spence 1904).

C'est aussi ce que reconnut l'économiste américain-US Henry George (1839-1897). Au lieu d'imposer une rente foncière sur les terres publiques, il proposa d'imposer simplement un impôt foncier sur la valeur foncière, en principe, de toutes les terres (George 1891). Selon cette disposition, nul besoin de nationaliser ou de communaliser les terres ; elles pouvaient rester privées. Seule la rente foncière — le revenu de la terre valorisé par la nature et/ou la communauté — devait

être perçue. L'incitation à spéculer sur le foncier serait réduite à néant, et le terrain serait toujours utilisé par ceux qui en savaient le mieux quoi en faire. George a ainsi inspiré le mouvement pour l'impôt unique dans de nombreux pays du monde et, en 1904, une certaine Elizabeth Magie a inventé le jeu *The Landlord's Game* (du Propriétaire), précurseur du *Monopoly* (Kriese 2024).

Dans la seconde moitié du 19^{ème} siècle et au début du 20^{ème}, des voix diverses se sont également élevées en Allemagne, en Autriche et en Suisse. Ils ont tous alimenté le débat public sur la question foncière. Parmi eux figurent Hermann Heinrich Gossen, Michael Flürscheim, Franz Oppenheimer, Adolf Damaschke, Silvio Gesell, Hans Bernoulis et Rudolf Steiner. Les idées allaient de la nationalisation ou de la communalisation complète, suivie d'une location des terres, à la perception par l'État d'une rente foncière tout en conservant la propriété privée. On a également proposé des projets coopératifs locaux ou la mise à disposition gratuite de terres (Stiftung Edith Maryon 2023, pp. 12 et suiv. ; Löhr & Hertweck 2019 ; Senft 2013 ; Strawe 2007 ; Meyer-Renschhausen 1999).

Steiner requerrait pour sa part qu'il fallût distinguer, selon lui, entre la terre, qui ne peut pas être achetée, et ce qu'on en fait. « Ce qu'on achète, c'est-à-dire ce qu'on acquiert par ce qu'on appelle l'achat, c'est le droit exclusif d'utiliser la terre » (GA 331, 1989, p. 62 ; voir Mosmann 2008). Pour les époques antérieures, Steiner avait encore perçu un intérêt dans l'extorsion de rentes foncières au profit de la communauté. Mais il en déniait désormais cette utilité pour son époque (GA 338, 1986, p. 172). À la lumière de son analyse, ceci est concluant : la terre, « dans la mesure où elle est simplement naturelle » (GA 340, 2002, p. 75), n'a ni valeur, ni prix. Par conséquent, en l'absence d'investissement et de travail humains, et au mépris des intérêts humains, elle ne devrait pas en avoir.

Si cela est en principe parfaitement compréhensible pour les terres rurales, largement épargnées par l'activité humaine, il est difficile de le justifier pour les terres urbaines. Le développement, la mise en place d'infrastructures et de nombreux autres services communautaires créent ici une valeur locale significative, dont le prix peut certainement être fixé. Le scepticisme de Steiner à l'égard de l'État unitaire explique probablement pourquoi il ne voyait aucun intérêt à apporter ces actifs à la communauté. Ce faisant, il s'opposait à Damaschke et à d'autres qui avaient œuvré précisément dans ce sens, et apparemment avec succès : l'article 155 de la Constitution de Weimar stipulait que « l'augmentation de la valeur foncière qui se produit sans aucun travail ni investissement en capital sur la propriété (...) doit être mise à la disposition du grand public. » Cependant, cette déclaration programmatique n'a jamais reçu de transposition juridique concrète, partageant ainsi le sort de formulations ultérieures, presque identiques, dans les constitutions actuelles de l'État libre de Bavière et de la Ville hanséatique libre de Brême.

4. De la terre au capital : le néo-féodalisme se fraye un chemin

En 1967, le Tribunal constitutionnel constatait encore dans une résolution (Rn 26) :

« Le caractère irremplaçable et indispensable de la terre interdit de laisser son usage entièrement au libre jeu imprévisible des forces et à la discrétion de l'individu. Au contraire, un ordre juridique et social juste nous oblige à accorder une importance bien plus grande aux intérêts collectifs de la terre qu'à ceux des autres biens. La terre ne peut être assimilée à d'autres biens, ni sur le plan économique ni dans sa signification sociale ; elle ne peut être traitée comme une marchandise mobilière dans les transactions juridiques. »

Cette déclaration n'eut pas non plus de conséquences politiques ou législatives.

Peu après son mandat de maire de Munich, Hans-Jochen Vogel plaida avec véhémence en faveur de mesures législatives de grande envergure visant à éliminer les injustices foncières. Il s'appuyait sur l'article 15 de la Loi fondamentale et sur le droit de construire héréditaire. Il préconisa notamment une division de la propriété foncière entre propriété utilisable et propriété disponible (Vogel 1972). Cependant, il échoua à mettre en œuvre cette proposition, malgré les postes gouvernementaux importants qu'il occupa de 1972 à 1981, d'abord comme ministre fédéral de la Construction, puis comme ministre fédéral de la Justice.

L'histoire aussi bien en Allemagne qu'ailleurs dans le monde, prit son cours connu. Le foncier devint une marchandise comme les autres, et la rente foncière revient presque entièrement au propriétaire foncier. Les excès de cette pratique sont largement visibles, du porte-monnaie de nombreuses personnes jusqu'au paysage urbain. Si certains États ont procédé à une redistribution limitée des terres aux petits exploitants, une répartition véritablement équitable de la propriété foncière — et encore moins des terres urbaines — n'a jamais été réalisée, ni même tentée. L'approche socialiste-communiste de nationalisation massive et largement imposée des terres doit être considérée comme un échec.

Partout où des réformes agraires, quelles qu'elles soient, ont eu lieu, le contre-mouvement et les tentations du capital ont toujours été plus puissants. De nombreux professeurs d'économie, dont plusieurs lauréats du prix Nobel, ont tenté d'empêcher Mikhaïl Gorbatchev, président de l'Union soviétique de 1985 à 1991, de vendre les terres et de le convaincre d'imposer la rente foncière (Fitzgerald, 2007). Leur tentative a échoué, tout comme celle de le persuader d'abandonner les ventes de terres et de se concentrer plutôt sur l'octroi de baux après la chute du mur de Berlin (Andres, 1991 ; Geitman, 1993 ; Strawe, 2007).

Ainsi le foncier est-il plus que jamais concentré dans les mains d'une minorité. Une grande partie de l'humanité, non seulement, ne sont pas de petits propriétaires terriens, mais

plus encore ne possèdent rien. Une vaste étude empirique portant sur de nombreux pays industrialisés a montré que près de 80 % de la hausse observée entre 1950 et 2012 était due à une hausse des prix fonciers (Knoll, Schularick et Steger, 2017). Il existe également des preuves que la terre en tant que facteur de production est systématiquement sous-estimée dans les comptes nationaux (Löhr, Olah et Huth, 2021). Il n'est donc pas surprenant que la propriété foncière soit largement exonérée d'impôt dans de nombreux pays (Kriese, 2019, pp.406 et suiv.).

La redistribution est encouragée et consolidée en conséquence. On peut et doit parler aujourd'hui, à juste titre, de néo-féodalisme. En Allemagne, par exemple, l'immobilier est

au détriment du grand public, qu'ils n'ont pas « gagnés » économiquement. » (Commission d'experts 1977a, p. 71)

Car : « Si le législateur laissait courir cette évolution alors ce serait une « main morte », comme avant la Révolution française, qui formerait des concentrations de fortunes et de propriétés de terrains. L'ordre de la propriété privée devrait nécessairement tombé de plus en plus dans le discrédit, et les forces qui œuvrent en vue de changements structurels profonds en recevraient un coup de pouce. » (Commission d'experts 1977a, p.70)

Il est vrai que la Constitution ne fut pas modifiée comme proposé par la commission. On jouit encore du droit de la propriété privée en Suisse — malgré une concentration avan-

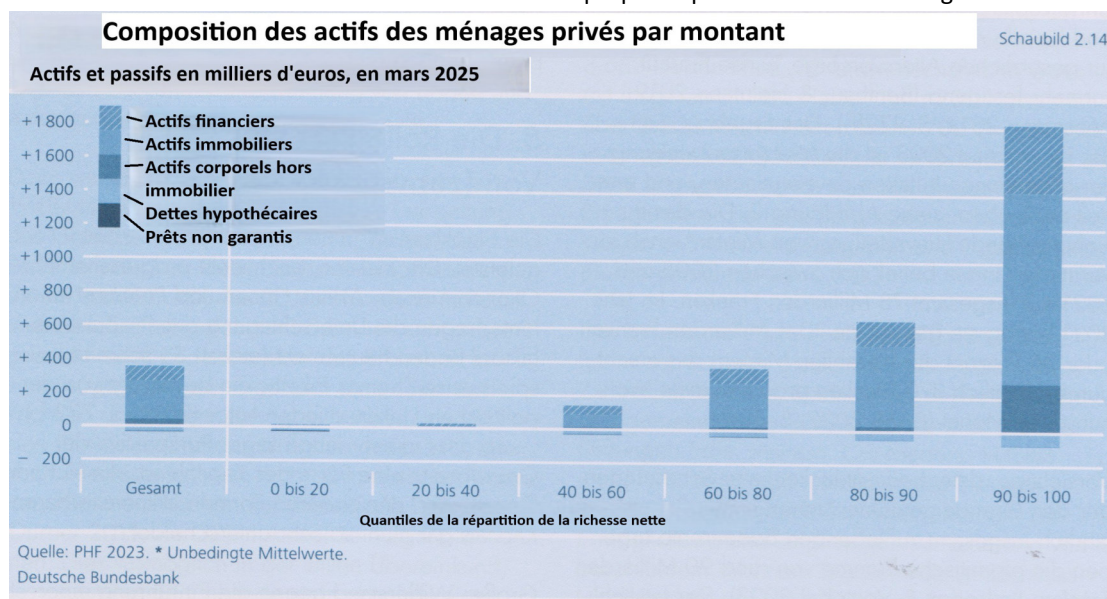


Illustration 1 : Composition du patrimoine des ménages privés par montants (Deutsche Bundesbank 2025)

très faiblement imposé, ce qui permet aux propriétaires fonciers d'exploiter de nombreuses niches fiscales et options de structuration fiscale (Ibid. ; *Netzwerk Steuergerichtigkeit* 2020). Conséquence probable : le patrimoine privé des 10 % les plus riches est probablement constitué à plus de 60 % de biens immobiliers ; les 20 % les plus riches sont en moyenne même environ 85 % propriétaires (Deutsche Bundesbank 2025), voir tableau 1, ci-dessus.

En Suisse, l'évolution a suivi et continue de suivre une voie très similaire. Là aussi, des efforts ont été déployés dans les années 1970 pour endiguer la spéculation foncière galopante. Une commission d'experts nommée par le gouvernement fédéral a élaboré un projet de politique foncière qui « doit être poursuivi précisément pour *maintenir* le système foncier actuel » (Commission d'experts 1977a, p. 70, caractères en italiques de la rédaction de Sozialimpulse). Par conséquent, elle devrait « empêcher une concentration excessive de la richesse et de la propriété foncière » et « assurer une redistribution équitable de la plus-value foncière » (Commission d'experts 1977b, p. 7).

La commission fut d'avis, « qu'il est inacceptable et hautement scandaleux que quelques particuliers réalisent des profits massifs grâce à des transactions avec des terres suisses

cées des richesses — encore largement reconnue aujourd'hui. Le régime de retraite par capitalisation, introduit en 1985 et obligatoire pour tous les salariés en complément du régime légal de retraite, n'a depuis lors eu qu'un effet stabilisateur (Benthaus & Heimann 2019 ; Wiesmann 2014, pp. 172 et suiv.). Résultat : depuis la crise financière de 2008, l'évolution des loyers a dépassé l'inflation générale et a fortement augmenté (voir l'illustration 2 ci-dessous). La redistribution qui en résulte des locataires aux propriétaires s'est élevée à 78 milliards de francs entre 2005 et 2021. En 2021, elle s'élevait à environ 10,4 milliards de francs, soit 26 % des loyers payés, ce qui représente en moyenne 370 francs par appartement loué et par mois (BASS 2022, pp. 10 et suiv.).

Des estimations prudentes, incomplètes en raison des données disponibles, du montant total annuel des rentes foncières perçues par les propriétaires fonciers en Suisse aboutissent à une somme colossale d'environ 90 milliards de francs suisses (Imboden & Vontobel 2023). Le montant réel est probablement bien plus élevé ; même en Suisse, seule une fraction des rentes foncières est imposée (Kriese 2019, p. 406 et suiv.).

Comment en est-on arrivé là ? Une réponse exhaustive à cette question dépasserait le cadre de cet article. Je me

contenterai ici de souligner que les économistes classiques distinguaient encore les trois facteurs de production : la terre, le travail et le capital. Les propriétés spécifiques de la terre leur semblaient alors évidentes. Cependant, la théorie économique néoclassique, qui prévalait depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle, subsumait la terre sous le capital, sans grande contradiction. Étudier les motivations possibles de cette situation pourrait constituer une question de recherche passionnante. Une « *Économie de marché sans capitalisme* » (Onken 2025b) apparaît aujourd'hui à la plupart des gens comme une contradiction dans les termes. Toute alternative au néolibéralisme, qui semble être la seule alternative, se heurte à des difficultés sur l'ensemble du spectre politique.

5. Le rôle du foncier : méconnu de beaucoup (trop) de gens

Les néoclassiques ont fait un excellent travail. La plupart des gens, y compris de nombreux économistes, militants et politiciens progressistes, ne remettent plus en question l'appropriation illicite de la terre comme facteur de production. Par exemple, Thomas Piketty, auteur fréquemment cité par la gauche politique, écrit (2014, p. 722 et suiv.) : « ...de sorte qu'à très long terme, la propriété foncière est une forme de capital qui n'est pas fondamentalement différente des autres formes de capital cumulatif. »

La forte résistance à l'introduction d'un impôt foncier en Allemagne est venue, comme prévu, de la classe moyenne, mais surtout du SPD, en totale contradiction avec le SPD des années 1970 (voir ci-dessus) (Kriese/Löhr 2021). Le dépassement du capitalisme a clairement été remplacé par sa popularisation.

L'initiative berlinoise « *Exproprier Deutsche Wohnen & Co* » (2025) invoque également l'article 15 de la Loi fonde-

mentale, qui stipule que « *Les terres, les ressources naturelles et les moyens de production peuvent être transférés en copropriété ou sous d'autres formes de copropriété à des fins de socialisation (...).* » Cependant, elle ne vise pas la socialisation des seules terres, mais plutôt celle de « *sociétés immobilières privées à but lucratif qui possèdent plus de 3 000 appartements à Berlin* » dans leur intégralité, ce qui est conforme à l'opinion dominante des commentateurs de la Loi fondamentale, puisque la définition établie du droit civil de l'immobilier ne fait pas de distinction entre le terrain et le bâtiment qui s'y trouve (cf. article 94 du Code civil allemand).

Mais était-ce là l'intention du législateur ? En 1948-1949, le débat sur la réforme agraire, qui avait eu lieu dans la politique et la société durant le premier tiers du 20^{ème} siècle, était probablement encore très présent chez la plupart des membres du Conseil parlementaire impliqués dans la rédaction de la Loi fondamentale. De plus, le droit de superficie héréditaire, moyen de séparer la propriété foncière du droit d'usage, connu son apogée à partir de 1919. « La terre et le sol », en tout cas, mais curieusement pas la « propriété », furent inclus à l'article 15 par le Conseil parlementaire « sans discussion » (Durner 2019, Rn. 32). Il s'agissait peut-être d'un accord tacite selon lequel les bâtiments existants ne devaient pas être ouverts à la socialisation. Cela pourrait au moins s'appliquer aux bâtiments résidentiels, contrairement aux bâtiments non résidentiels qui, selon leur utilisation, peuvent être considérés comme des moyens de production.

6. Il s'agit aussi de faire autrement

Aussi désolant que tout cela puisse paraître, il existe néanmoins un certain nombre d'approches prometteuses, nouvelles et anciennes, qui considèrent la terre comme un bien commun. Certaines d'entre elles ont fait leurs preuves depuis des décennies, parfois des siècles. Seuls quelques exemples peuvent être présentés ici ; nous renvoyons à la lit-

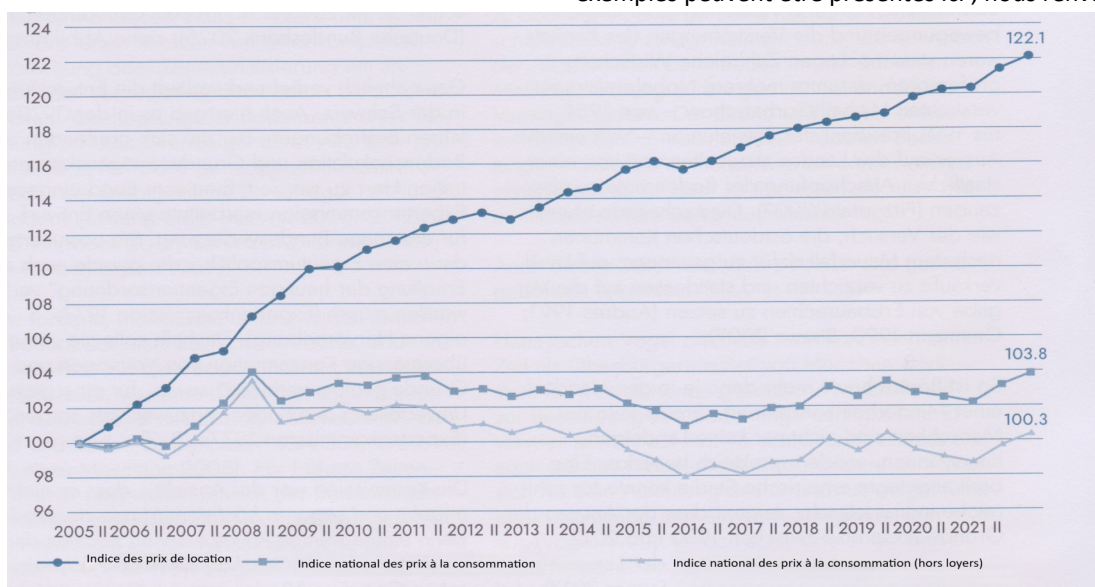


Illustration : 2 : Évolution des loyers en Suisse entre novembre 2005 et novembre 2021 (BASS 2022, p.8)

térature abondante (Gerber/Krise 2019 ; Meyer-Renschhausen/Prätor 2018 ; Isler 2009 ; Ostrom 1999).

La Confédération Helvétique, une sorte d'état multi-peuples, se comprend comme une Confédération, ou bien une entreprise coopérante. Depuis des siècles aucune guerre n'est venue de la Suisse.^(*) Elle compte parmi les pays les plus paisibles au monde. Cela peut provenir entre autres d'une démocratie directe ressentie et vécue aussi comme forte^(**) et une culture des intérêts équilibrés. À côté des communautés politiques il existe aussi ce qu'on appelle des communautés de citoyens, de compagnons et de corporations pour la gestion des biens communautaires. Dans plusieurs cantons, une grande partie des forêts et herbages en gestion des biens communs, et donc d'une manière contrôlée qui n'est ni privée, ni par l'état. Par exemple, la corporation *Uri* possède un bon 70% des surfaces du même canton. Outre ses nombreux rochers et glaciers, elle possède également des forêts, des ruisseaux et des lacs, ainsi que la quasi-totalité des alpages. Ces derniers couvrent à eux seuls environ un tiers du territoire cantonal. La société tire ses revenus de redevances, de concessions, de droits, de loyers et de baux, de l'exploitation forestière et de l'hydroélectricité. Français Elle promeut la culture et le sport, ainsi qu'une maison de retraite et de soins infirmiers (Korporation Uri, s.d. ; idem ; 2013). La *Burggemeinde* [communauté des citoyens helvètes, ndt] de Berne, pour citer un autre exemple, gère 3 682 hectares de forêts, 30 propriétés agricoles totalisant 1 000 hectares, environ 200 maisons avec plus de 2 800 unités locatives et 700 parcelles totalisant 212 hectares, qui sont louées à des tiers dans le cadre de baux à construction. La communauté utilise les recettes générées pour financer de nombreuses activités sociales et culturelles ainsi que ses propres entreprises (*Burggemeinde Bern*, s.d.)

Le droit foncier (héritable, (*Erb-)*Baurecht), déjà mentionné à plusieurs reprises, s'est largement répandu en Suisse. De nombreux cantons, villes, communes et fondations d'utilité publique, dont les fondations *Edith Maryon*, *Confoedera*, *Habitat* et *NWO-Belcampo*, utilisent depuis longtemps cet instrument avec succès, entre autres pour permettre et garantir durablement des logements abordables. La Suisse est également le pays où les initiatives foncières sont débattues et votées dans de nombreuses villes et communes.

D'autres régions du monde proposent des alternatives solides entre l'État et le marché. Le mouvement des *Community Land Trusts* aux États-Unis, né du mouvement des droits civiques, à la fin des années 1960 et au début des années 1970, en est un exemple. Son objectif est de fournir des logements décents aux groupes défavorisés. À cette fin, des organisations locales acquièrent des terrains, grâce à des dons et

des dotations, et les louent à des fins de développement dans le cadre d'un bail emphytéotique. Les résidents, eux-mêmes propriétaires, participent à la gestion du fonds. Pendant et après la crise financière et du crédit immobilier de 2008, qui a débuté aux États-Unis, les propriétaires de *CLT* ont été moins touchés par les défauts de paiement que la moyenne (Thaden/Rosenberg 2010). Il est encourageant de constater que le mouvement *CLT* [fiducies foncières communautaires, ndt] a récemment pris pied en Europe continentale, après s'être établi en Grande-Bretagne.

Les impôts fonciers sont appliqués à plus ou moins grande échelle au Danemark, en Australie, en Nouvelle-Zélande et en Estonie, entre autres. Le Bade-Wurtemberg a également récemment introduit un impôt foncier, fruit du succès de l'appel de la société civile « Impôt foncier : une opportunité ! » (2025). Cet impôt a remplacé l'ancien impôt foncier, devenu inconstitutionnel (Kriese/Löhr 2021). Des débats sur l'introduction d'un impôt foncier ont actuellement lieu au Canada, en Écosse, au Pays de Galles et dans certaines régions des États-Unis, entre autres ; voir @bodentwertsteuer sur X/Twitter.

Afin de sensibiliser le public à la problématique foncière, principalement en Suisse pour l'instant, mais aussi en Allemagne et en Autriche, plusieurs fondations ont fondé l'association « Gemeingut Boden » (Bien commun des sols). Les nouveaux membres et les dons pour contribuer à la réalisation et au financement de cette importante et précieuse action sont les bienvenus !

www.gemeingutboden.ch

Sozialimpulse 2/2025.

(Traduction Daniel Kmiecik)

(*) Voir la réflexion « incarnée » par l'acteur Orson Wells dans le funiculaire dans le film de 1949, de Sir Carol Reed, *Le troisième homme*. ndt

(**) Voir : chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.democracy-international.org/sites/default/files/PDF/Publications/2007-05-01_french-direct-democracy-fr.pdf (Depuis 20 ans tout ce travail est totalement négligé ! Ndt)

Littérature

Andres, Fritz (1991) : Privatisierung der Bodenutzung in den neuen Bundesländern durch Vergabe von Erbbaurechten. Fragen der Freiheit / Privatisation de l'utilisation des terres dans les nouveaux États fédéraux par l'octroi de baux fonciers. *Questions de liberté*, numéro 210, p. 3-16.

Büro für Arbeits- und Sozialpolitische Studien BASS AG (202) : Entwicklung und renten auf dem Mietwohnungsmarkt / Développement et pensions sur le marché du logement locatif 2006-2021. Site consulté le 26.06.2025 —

https://buereobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Studi_DE.pdf

Benthau, Sebastian, Hans-Georg (2019) : Betongold —immobilien der Pensionskassen / L'or concret — l'immobilier des fonds de pension, dans : Grber, Birgit /Kriese, Ulrich (éditeurs) *Boden behalten — Stadt gestalten / Conserver le territoire — façonner la ville* chez rüffer & rub.

Bommert, Willfried (2012) : Bodenrausch. Die global Jagd nach den Acken der Welt / Ruée vers les terres : la chasse mondiale aux champs du monde, chez Eichborn.

Bundesverfassungsgericht (1967) : BverfG, 12.01.1967 —1BvR 169/63.

Bürgergemeinde Bern (o.D.) : Bürgerjahr-und Verwaltungsberichte 2023 /Rapports civiques et administratifs 2023

Consulté le 04.06.2025 — www.bgbern.ch/service/publikationen/Jahres-und-verwaltungsberichte

Busse, Tanja/ Grefe, Christiane (2024) : Der Grund : Die neuen Konflikte um unsere Boden — und wie sie gelöst werden können /Le Bien-Fonds : les nouveaux conflits autour de notre territoire — et comment les résoudre chez Kunstmann

Deutsche Bundesbank (2025) : Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland : Ergebnisse der vermögensbefragung 2023. / Patrimoine et finances des ménages privés en Allemagne : résultats de l'enquête sur la richesse 2023, Monatsbericht, avril 2025. Consulté le 05.06.2025 sur : <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/bericht-studien/monatsberichte/monatsbericht-april-2025-654594?article=vermoeogen-und-finanzen-privater-haushalte-in-deutschland-ergebnisse-der-vermoeogensbefragung-2023-954598>

Deutsche Wohnen & Co. Enteignen (2025) : Über uns. Website : Deutsche Wohnen & Co. Enteignen. Consulté le 23.06.2025 — <https://dwenteignen.de/ueber-uns>

Durner, Wolfgang (2019) : Kommentar zum GG Art.15 / Commentaire sur l'art. 15 de la GG [Loi fondamentale de la RFA] dans : Dürig / Herzog / Scholz : Grundgesetz Kommentar [Commentaires sur la loi fondamentale de la RFA chez C.H. Besck.

Expertenkommission für die Vorbereitung einer Total revision der Bundesverfassung (1977a) / Commission d'experts pour la préparation d'une révision totale de la Constitution fédérale (1977a) : Bericht. Eidgenössische Drucksachen- und Materialenzentrale / Rapport. Office fédéral des imprimés et des matériaux

Idem (1977b) /Idem (1977b) : Verfassungsentwurf /Projet de constitution— les deux sites consultés le 26.06.2025 sur — <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/staat/gesetzgebung/archiv/bundesverfassung.html>

Fitzgerald, Karl (2007) : Letter to Gorbachev / Lettre à Gorbatchev — Website Prosper australia, consulté le 23.06.2025 sur <https://www.prosper.org.au/2007/11/letter-to-grorbachev>

Geitmann, Roland (1993) : Erbbaurecht in Ost und West — Bericht ein innovatives Projets (Teil II) / Bail emphytéotique à l'Est et à l'Ouest — Rapport sur un projet innovant (Partie II). *Fragen der Freiheit* n° 224, pp.17-32.

George, Henry (1891) (1879) : Fortschritt und Armut. Eine Untersuchung über die Ursache der Arbeitskrisen und der Zunahme der Armut bei zunahme des Reichtums. Ein Mittel zur Verbesserung /Progrès et pauvreté. Une enquête sur les causes des crises du travail et l'augmentation de la pauvreté liée à l'enrichissement. Un moyen d'améliorer la situation. chez Philipp Reclam jun.

Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Éditeur)(2019) : Boden behalten — Stadt gestalten / Conserver le territoire — façonner la ville chez rüffer & rub.

Giber, Markus / Rist, Stephan (2019) : Boden als Investitionsobjekt —Landkaufe und ihre internationalen Verflechtungen chez : Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (éditeur) : *Boden behalten — Stadt gestalten / Conserver le territoire — façonner la ville* chez rüffer & rub.

Grundsteuer : Zeitgemäß (2025) : Site de Grundsteuer : Zeitgemäß / Taxe foncière : il est temps ! / Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform / Un appel national à la réforme de l'impôt foncier — consulté le 04.06.2025. — <https://www.grundsteuerreform.net>

Harrison, Fred (2021) : Magna Charta — The Ugly Truth /Magna Charta — L'affreuse vérité : Website Lands&Liberty, consulté le 23.06.2025 — <https://www.landandliberty.net/magna-charta-the-ugly-truth/>

Imboden, Priscilla / Vontobel, erner (2023) : Die unsichtbare Milliardenverteilung / La distribution invisible des milliards sur le site : *Republik*, consulté le 15.06.2025 — <https://www.republik.ch/2023/09/01//die-unsichtbare-milliardenverteilung>

Isler, Rudolf (2009) : Verwaltung des Bodensdurch das Geistesleben. Neue Boden ordnung durch individuelle Initiativen /Gestion du territoire par la vie de l'esprit. Nouvel ordre foncier par les initiatives individuelles. *Sozialimpulse*, 20^{ème} année n° 4, pp.37-41

Knoll, Katharina / Schularick, Moritz : Steger, Thomas (2017) : No Price Like Home : Global House Prices 1870-2012 / Rien ne vaut un logement : Prix mondiaux de l'immobilier 1870-2012, *American Economic Review*, pp.331-353.

Korporation Uri (o.D.) : Geschäftsbericht 2023 /Rapport de réussite 2023 auto-édition, consulté le 26.06.2025 — <https://www.korporation.ch/media/publmicationen/>

Korporation Uri (2013) : Korporation Uri. Auto-édition.

Kriese, Ulrich (2019) : Die Bodenrenten den Gemeinden —Aufruf « Grundsteuer ; Zeitgmäß / Loyers fonciers pour les municipalités : appel à une « taxe foncière ; c'est le moment ! » chez : Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (éditeur) *Boden behalten — Stadt gestalten* chez rüffer & rub.

- Kriese, Ulrich (2024)** : *Monopoly oder die Ironie der Geschichte / Monopoly ou l'ironie de l'histoire* — **Handelsblatt** 05.01.2024, p;12
- Kriese, Ulrich / Löh, Dirk (2021)** : *Die Bodenwertsteuer und andere Grundsteuermodelle in den Bundesländer / L'impôt foncier et les autres modèles d'impôt foncier dans les États fédéraux* dans **Zeitschrift für Sozialökonomie**, 58^{ème} année, paru le 22 août 2021, consulté le 23.06.2025. — https://www.sozialoekonomie-online.de/files/archiv/ab%202019:%20Onlinebeitraege/ZfS%C396Online_L%C3%96hr_Kriese_bodenwertsteuer.pdf
- Land, Matrix (2025)** : Site Land Matrix, consulté le 04.06.2025 — <http://landmatrix.org>
- Locke, John (1977) (1690)** : *Zwei Abhandlungen über die Regierung. Anhandlung 2. / Deux traités sur le gouvernement. Traité 2., chapitre 5* chez Suhrkamp.
- Löh, Dirk / Hertweck, Folian (2019)** : *(Erb-)Baurecht und Bodeneigentum — ein geschichtlicher Abriß in Schlaglichtern / Droits de construction (héréditaires) et propriété foncière — un aperçu historique en points saillants* dans : Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (Éditeur)(2019) : *Boden behalten — Stadt gestalten / Conserver le territoire — façonner la ville* chez rüffer & rub.
- Löh, Dirk / Olah, Norberty & Huth, Thomas (2021)** : *Boden, der vergessene Produktionsfaktor / La terre, facteur de production oublié* dans **Wirtschaftsdienst** n° 3, pp.221-226.
- Meyer-Renschhausen, Elizabeth / Prätor, Klaus (2018)** : *Allmenden, Commons und Gemeinheit — Von Verschwinden und Wiederauftauchen der Allmende / Biens communs, Commons et communauté — Sur la disparition et la réapparition des biens communs* dans : *Biens communs, biens communs et communauté — Sur la disparition et la réapparition des biens communs*, dans : **Zeitschrift für Sozialökonomie**, 55^{ème} année, 196/197 épisode pp.51-60.
- Mill, John Stuart (1864) (1848)** : *Grundsätze der politischen Ökonomie nebst einigen Anwendungen derselben auf die Gesellschaftswissenschaft / Principes d'économie politique et quelques applications de ceux-ci aux sciences sociales* vol. 2, Second livre chapitre II, §6 chez Perths-Besser & Mauke.
- Mosmann, Johannes (2008)** : *Grundlos Boden los — Wie aus Unrecht Kapital wird / Pertes de terres injustifiées : comment l'injustice devient un capital* sur le site Institut für Sozial Dreigliederung, consulté le 23.06.2025 — <https://www.dreigliederung.de/essays/2008-06-001>
- Netzwerk Steuergerechtigkeit (2020)** : *Immobilienmärkte (be-)steuern / Taxer les marchés immobiliers*. Site Steuergerechtigkeit, consulté le 24.06.2025 — <https://www.netzwerk-steuergerechtigkeit.de/infothek/immobilienmaerkte-besteuern/>
- Onken, Werner (2025a)** : *Vor 500 Jahren « Freyheit 1525 » Dei Forderungen der Bauern in ihren Zwölf Artikeln / Il y a 500 ans « Freiheit 1525 » Les revendications des paysans dans leurs Douze Articles*, dans, **ErbbauZ** 6^{ème} année, pp.79-81.
- Onken, Werner (2025b)** : *Grundrisse einer Marktwirtschaft ohne Kapitalismus. 50 Fragen und Antworten / Les grandes lignes d'une économie de marché sans capitalisme : 50 questions et réponses*, chez Oekom
- Ostrom, Elinor (1999)** : *Die Verfassung der Allmende. Jenseits von Staat und Markt / La Constitution des biens communs : au-delà de l'État et du marché*, chez Mohr (Siebeck)
- Pearce, Fred (2012)** : *Land Grabbing. Der global Kampf um Grund und Boden / Accaparement des terres : la bataille mondiale pour la terre*, chez Antje Kunstmann.
- Piketty, Thomas (2014)** : *Das kapital im 21. siècle / Le capital au 20^{ème} siècle*
- Rousseau, Jean-Jacques (1965) (1754)** : *Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes*, dans : *Frühe Schriften* *Écrits précoces*, chez Reclam.
- Senft, Gerhard (éditeur) (2013)** : *Land und Freiheit/ Zum Discours über das Eigentum von Grund und Boden in der Moderne Promedia und Verein Kritisches Geographie / Terre et liberté / Sur le discours sur la propriété foncière à l'époque moderne Promedia et Association de géographie critique*.
- Spence, Thomas (1904) (1795)** : *Das Gemeineigentum am Boden / Propriété commune des terres*, chez C. L. Hirschfeld
- Steiner, Rudolf : (1986) (1921)** : *Wie wirkt man für den Impuls der Dreigliederung des sozialen Organismus / Comment œuvrer pour l'impulsion de la triédification de l'organisme social (GA 331)* Rudolf Steiner Verlag (RSV).
- Steiner, Rudolf : (1989) (1919)** : *Betriebsrate und Sozialisierung / Conseil d'entreprise et socialisation (GA 33)* chez RSV.
- Steiner, Rudolf : (2002) (1922)** : *Nationalökonomischer Kurs / Cour d'économie politique (GA 340)* chez RSV.
- Stiftung Edith Maryon (2023)** : *Ein anderer Umgang mit Grund und Boden — Une approche différente de la terre [et des biens-fonds]* (3^{ème} édition remaniée) Autoédition, consulté le 26.06.2025 — <https://www.maryon.ch>
- Strawe, Christoph (2007)** : *Wem gehört die Erde ? Das Ringen um ein modernes Bodenrecht/ À qui appartient la Terre ? La lutte pour un droit foncier moderne* dans **Sozialimpulse** 18^{ème} année 2/2007, pp.5-14 (traduction française non retrouvée, voir peut-être : chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcglclefindmkaj/https://www.triarticulation.fr/pdf/StraweBodenrecht.pdf ndt)
- Thaden, Emily / Rosenberg, Greg (2010)** : *Outperforming the Market : Delinquency and Foreclosure in Community Land Trusts / Surperformer le marché : Délinquance et saisies immobilières dans les fiducies foncières communautaires ; Land Lines* octobre 2010. consulté le 4.6.2025 — https://www.mlincolnist.edu/app/uploads/2024/04/1846_1154_lla10102_foreclosure_rates.pdf
- Vogel, Hans-Jochen (1972)** : *Bodenrecht und Stadtentwicklung / Droit foncier et urbanisme. Neue Juristische Wochenschrift*, n° 35, pp. 1544-1547.
- Weber, Ernst Waldemar (2019)** : *Ein Essay zur Geschichte der Bodenfrage / Un essai sur l'histoire de la question foncière*, dans : Gerber, Brigitte / Kriese, Ulrich (éditeur) *Boden behalten — Stadt gestalten* chez rüffer & rub.
- Wiesmann, Matthias (2014)** : *Sozialwissenschaft — Verantwortung als ökonomisches Prinzip / Sciences sociales — La responsabilité comme principe économique. Futurum*