

# ***Etudes pour la tri-articulation de l'organisme social et l'anthroposophie***

*Documents issus de et / ou rassemblés par*

***Institut pour une triarticulation sociale (Berlin)***

<http://www.dreigliederung.de/>

***Sozialimpulse***

***Initiative Netzwerk Dreigliederung***

***Institut für soziale Gegenwartsfragen e.V. (Stuttgart)***

<http://www.sozialimpulse.de>

*et autres sources*

*Traduits par*

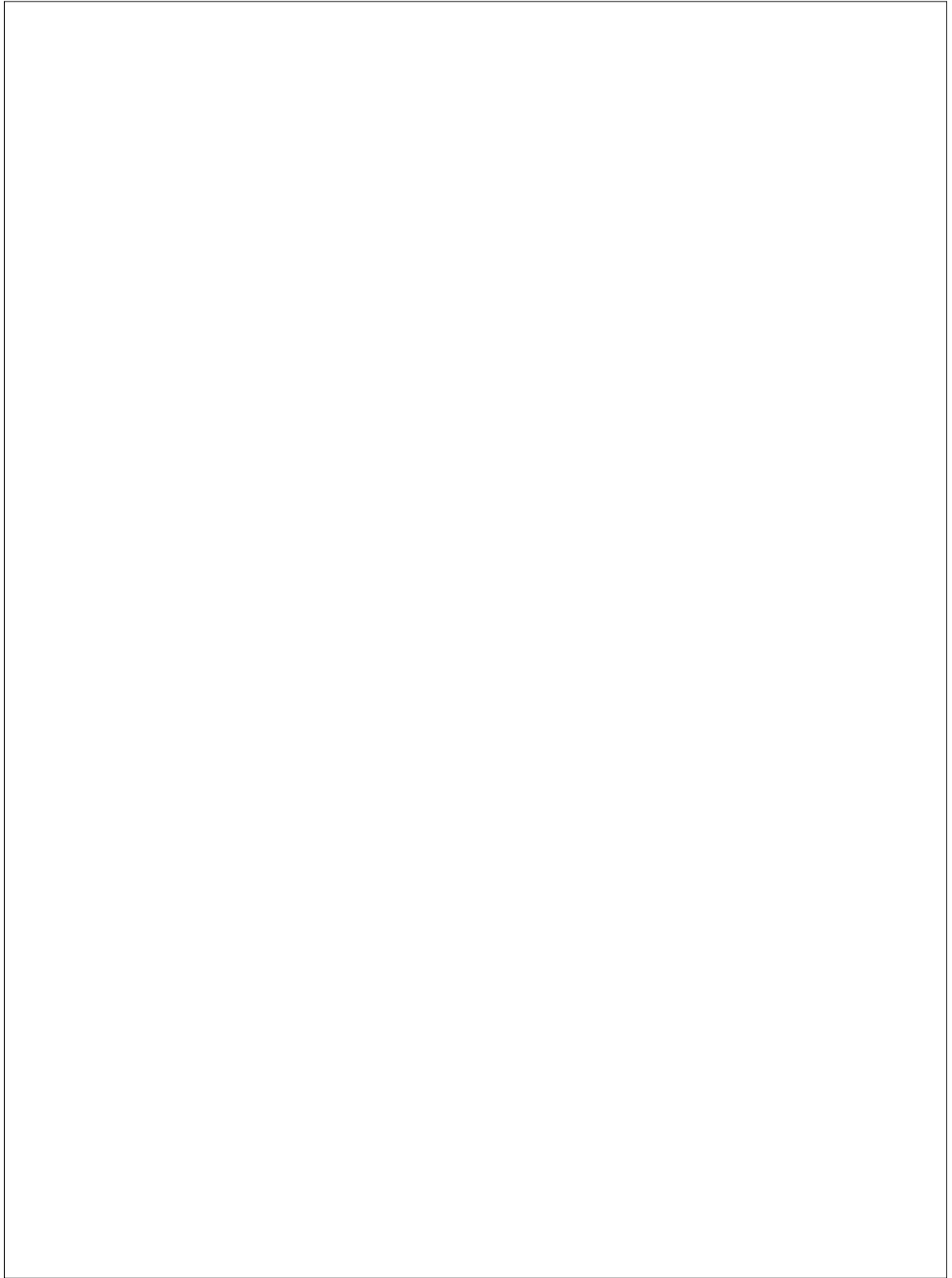


*Jardin du serpent vert*

*Atelier de traduction*

*pour*

**[www.triarticulation.fr](http://www.triarticulation.fr)**



# À qui appartient la terre?

## La lutte pour un droit du sol moderne

### *Christoph Strawe*

(Le texte suivant est rédigé – NDT : publié en février 2007 - d'après les notes d'un exposé fait pour la fête des cinq ans d'existence de la fondation Trias, fondation d'intérêt commun pour sol, écologie et habitat. Voir le portrait de la fondation en fin d'article)

Tout travail de changement fourni en petit, part toujours d'images directrices – c'est de visions dont nous parlerons volontiers aujourd'hui. Nos images directrices nous donnent la direction, nous prenons d'elles l'orientation de notre parcours. Par nos images directrices, nous nous insérons dans un ensemble d'humains plus vaste, qui cherche des changements sociaux dans une direction identique ou semblable. De ce fait, le travail sur les images directrices, le travail sur les pensées, est important aussi pour les discussions quotidiennes.

Qu'est-ce qui nous guide, lorsque nous demandons un droit d'usage du sol moderne ? Le point de départ est la question, de ce que signifie après tout le sol pour l'humain. Le sol est ce qui porte l'humain, et il définit aussi par là les conditions de toutes les activités économiques. Le sol est incarnation pour la nature, qui nous couve et nourrit – Friederich Schiller a nommé la terre « sol maternel » (NDT : « *mütterlichen Grund* », lit. « fond -ou fondement- maternel »).

#### **« Il se transforme... le rapport des humains... au sol dans l'Histoire... »**

Le rapport de l'humain à lui-même, aux autres humains et à la nature en rapport avec le sol se transforme surtout dans l'Histoire. Et c'est pourquoi, nous demandons tout à fait consciemment après un droit d'usage moderne du sol, à la mesure de notre temps. Si nous regardons vers le passé, il y avait alors toujours, dans les anciens rapports culturels la conception que le sol est quelque chose que l'on a reçu, offert par les puissances divines, et à cause de cela, parce qu'on l'a reçu offert, il ne pouvait appartenir en privé. On ne peut que l'administrer fiduciairement.

Nous trouvons dans le passé des formes variées de propriété commune. – Quelques-unes d'entre elles se sont maintenues en de derniers restes jusque dans les temps récents, tels les biens communaux (NDT : en allemand : *Allmende*), la propriété commune villageoise. Et nous trouvons, comment le sol par exemple, est administré fiduciairement en ces temps par un prince urbain sumérien et dans la conscience d'une charge divine.

Là où la conscience de soi humaine devient plus forte, où des impulsions personnelles commencent à apparaître dans l'humanité, alors nous obtenons, comme

l'ombre de cette individualisation, un problème d'égoïsme qui n'était pas là auparavant : alors, nous arrive d'avoir à faire avec ce que le sol n'est plus administré comme un cadeau, mais que l'individu essaye de tirer à lui des avantages de l'utilisation du sol.

Et il apparaît la conscience, qu'à cet endroit, une correction est toujours à nouveau nécessaire. Ce que nous trouvons dans le vieil Israël comme l'« année jubilaire » — tous les 50 ans, le sol est rendu, les dettes sont remises et les esclaves libérés — montre cette conscience. Mais cette conscience s'obscurcit toujours plus, et ainsi nous entrons dans des rapports, où sont conduits de grands combats autour du sol entre les détenteurs de foncier et ceux qui sont dépendants d'eux. Nous trouvons cet affrontement à beaucoup d'endroits dans l'antiquité. Solon essaye de corriger ces inconvénients pour Athènes avec ses réformes. Dans l'ancienne Rome, il y a des réformateurs fonciers, qui essayent de partager à nouveau la grande propriété foncière. Mais finalement, cette question n'est pas résolue.

À Rome apparaît le concept de propriété qui est déterminant encore aujourd'hui: le concept de propriété privée. La propriété privée n'est pas en soi quelque chose de mauvais. L'apparition de la propriété privée dépend de ce que l'humain individuel, plus il devient conscient de lui-même, veut aussi décider lui-même sur « le sien ». Il est intéressant que le « privare » signifie deux choses en latin : « dépouiller » et « libérer de ».

On vit comme une libération de pouvoir décider soi-même, par exemple, par delà la mort, de faire valoir ses volontés dans un testament. — cela ne valait naturellement que pour ceux, qui avaient le droit à cela, pas les esclaves, pas les femmes et ainsi de suite. —

Parce que l'on puisse décider soi-même, on exclut aussi en même temps d'autres de la décision, on les « dépouille » de la décision. La propriété privée a ces deux côtés.

Ce droit romain, ce droit de propriété, s'instaure toujours plus à partir du 12<sup>e</sup> siècle en Europe, après que le droit germanique ait longtemps valu. Nous atteignons les Temps modernes, où des biens d'églises sont sécularisés dans la Réforme et que les princes, qui ont toujours des besoins d'argent, se servent, où des conditions à se développer commencent, qui alors culmineront à la fin du 20<sup>e</sup> et au début du 21<sup>e</sup> siècle. (*NDT : en France un phénomène ressemblant se déroule probablement par la confiscation des biens du clergé pendant la Révolution, mais au profit de la politique des Jacobins volant s'assurer une base électorale de nombreux petits propriétaires paysans mais se soldera par une accumulation entre les mains de la bourgeoisie citadine*).

**« ...nous devrions réaliser, ce qui là dans les Temps modernes... apparaît comme impulsions »**

À la recherche de critères pour un droit du sol moderne, nous devons réaliser ce qui dans les Temps modernes, apparaît en fait comme impulsions. Il y a trois grands

mouvements, avec lesquels nous avons à faire. D'un côté apparaît l'individu, qui auparavant ne rentrait plus ou moins en considération que comme membre de la communauté du moment, qui sort alors de la communauté et expérimente : « Je suis un humain pour moi-même », je ne me définis plus en premier par la communauté, je ne me laisse plus limiter et régenter par elle.

Un Martin Luther se place devant le parlement de Worms et explique : « Je me tiens ici, je ne peux autrement. Vous pouvez expliquer ce que vous voulez avec l'autorité de vos clercs, pour moi ce n'est pas ce qui donne la première mesure, j'en réfère à mon jugement propre et à ma conscience ». Cela n'est pas qu'un acte significatif historiquement, mais un symptôme pour un changement d'attitude qui se reprend chez toujours plus d'humains.

La question de la formation du jugement de l'individu d'après sa liberté émerge dans la modernité. Et dans ses conséquences apparaissent toutes les questions qui y sont liées, que l'individu ne veut pas seulement choisir lui-même sa confession, mais aussi l'école pour ses enfants, le médecin et ainsi de suite. Toutes les facettes de l'orientation de vie deviennent toujours plus fonction de choix et décisions personnelles. Jusqu'à aujourd'hui nous occupe le thème de comment en fait une culture peut-elle apparaître, qui repose sur la liberté de l'individu, ou dit autrement, comment une vie spirituelle libre peut devenir possible. La question d'une vie spirituelle libre est la première question qui est posée par l'impulsion moderne de majorité. *(NDT : Dans le sens de majeur/adulte et donc d'autonomie vis-à-vis de ce qu'on appellerait « le Père » dans d'autres référentiels.)*

Mais l'impulsion de liberté a en même temps pour conséquence que la liberté de l'autre entre aussi en compte. Chaque humain a la même liberté, et ainsi se dégage l'aspiration à l'égalité de l'aspiration à la liberté. Le thème de la démocratie et des droits humains devient nécessaire à cause de cela, la question du même espace libre pour chaque individu et en même temps la limitation de la liberté de l'un par la liberté de l'autre et sa reconnaissance.

Alors, un troisième mouvement est là : dans le passé de l'humanité il y avait une vie économique qui était empreinte d'autosubsistance. Avec la modernité, nous arrivons dans une économie qui repose entièrement sur la subsistance par l'autre. On a dit que si l'on voulait comprendre la vie économique moderne, alors on devait méditer son petit déjeuner. Faire cela en toute conséquence, durerait trop longtemps ici. Mais il suffit déjà de penser brièvement comment le café vient dans la tasse pour établir qu'extraordinairement beaucoup d'humains à extraordinairement beaucoup d'endroits de la Terre – lors de la culture, du transport, de la transformation et ainsi de suite – doivent travailler ensemble, pour que ma tasse de café vienne. À la caisse-scanner du commerce de détail, où j'achète le café, ne se trouve pas seulement le travail présent d'humains vivants, mais un savoir-faire, auquel les humains des générations disparues ont contribué.

D'un côté l'individu devient autonome et indépendant dans la modernité, de l'autre côté nous arrivons dans une dépendance universelle des humains les uns des autres en un réseau de relations de partage du travail.

Cela nécessiterait pour l'économie que nous façonnions aussi ce travail pour autrui consciemment, afin que nous nous mouvions aussi avec notre mentalité, avec nos institutions sociales vers les hauteurs de l'économie de subsistance par autrui. Mais cela n'est, comme nous le savons, que partiellement ou souvent pas du tout le cas. Sous bien des aspects, la mentalité est toujours celle de l'autosuffisance. On se consacre à la division du travail seulement pour tirer des avantages pour soi, mais ne faisons pas du travail en commun le thème de la gestion. Mais en cela, on contourne les questions factuelles de l'économie moderne : comment pouvons et devons-nous nous servir mutuellement ? Que pouvons-nous fournir à l'autre ? Comment arrivons-nous à une économie équitable avec des prix justes ? Comment formons-nous les conditions de travail en commun par branches et régions ? En bref : Comment est ce que ce qui est exigé dans la division du travail : fraternité, solidarité, se laisse t'il modifier et former ?

### **Qu'est-ce qui se présente... comme exigences pour un droit de propriété moderne ?**

Quelles exigences se présentent-elles des trois sortes de problématiques pour un droit de propriété moderne ? – Il doit considérer les points de vue de liberté, d'égalité et de solidarité dans un équilibre. Le point de vue de la liberté exige que l'individu puisse disposer librement de la propriété personnelle et en même temps pouvoir développer de l'initiative dans le monde de division du travail. Rudolf Steiner parle de la propriété comme d'une « formation corporelle sociale ». Si l'on ne peut disposer, alors on ne peut aujourd'hui pas du tout agir dans la socialité, on n'aurait pas d'organe pour cela.

Cela ne s'accorde pas avec des formes de propriétés tutélaires et collectivistes du passé. Nous avons besoin de la disposition entrepreneuriale des moyens de production, avec lesquelles des biens industriels sont fabriqués, ou à la terre, avec laquelle les aliments pour les autres sont produits. Ce n'est de toute façon pas une disposition « privée » : là où la propriété est vouée à la socialité, elle sert le « lien social ». Le droit de propriété doit promouvoir la liberté dans la responsabilité sociale. Dans cette mesure intervient le point de vue de la solidarité.

Intervient cependant aussi l'idée d'égalité : chaque humain a le même droit d'habiter la Terre et d'avoir part à ses fruits. Ce n'est naturellement pas penser que nous partageons la Terre littéralement en des parts égales et donnons à chaque humain une telle part. Ce serait un recul en des conditions étroites et d'autosuffisance. Comme peu de paysans nourrissent tous les autres humains, chacun ne doit pas disposer de la même surface en tant que telle. Mais comme chaque utilisation exclut les autres d'une parcelle de terre donnée, l'exigence d'égalité implique une compensation, un équilibre d'utilisation justement mesuré.

Nous trouvons un lien social de la propriété dans notre loi fondamentale à l'article 14. Mais en même temps, nous avons un § 903 du Code civil, qui renforce le concept romain de propriété : le propriétaire dispose de manière essentielle de la chose sans limitation – indifférent est qu'il s'agisse d'un contexte d'utilisation personnelle ou d'entreprise avec des milliers de collaborateurs. Une entreprise est devenue un bien patrimonial vendable et il en va de même pour le sol. De cette manière s'est formé l'assolement moderne : Céréales, betteraves sucrières, terrain constructible.

**« ...l'égoïsme comme ombre de l'individualisation »**

Pourquoi un droit de propriété et du sol moderne, dans le sens esquissé plus haut, n'a-t-il pu s'instaurer jusqu'à présent ? Cela est certainement en rapport avec l'ombre qui s'étend sur les développements modernes, mais en même temps un bulletin de la lumière qui veut rayonner : l'égoïsme comme ombre de l'individualisation.

Avant tout l'égoïsme de l'occupant du sol a repoussé qu'un droit moderne du sol soit apparu – on peut le dire ainsi une fois tout banalement. Le fondateur de l'économie moderne, l'écossais Adam Smith, établit lapidairement dans son célèbre livre de 1776 sur l'apparition de la richesse des nations : « Aussitôt [...] que tout le sol est en propriété privée [...] [les occupants du sol] exigent une rente pour le rapport naturel du sol. Le bois de la forêt, l'herbe du champ et tous les fruits de la nature sur cette Terre, que le travailleur, alors qu'elle appartenait encore à tous, n'avait qu'à collectionner et récolter, obtenaient désormais pour eux un prix naturel. Il doit notamment à partir d'alors payer quelque chose pour obtenir l'autorisation pour récolter ces fruits, en ce qu'il donne au propriétaire du terrain une part de ce qu'il a collecté ou fabriqué par son travail »

\* Adam Smith, Recherches sur la nature et l'origine de la richesse des nations (An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations) (1776), Livre I, chapitre VI.

Mais cela signifie donc que seul l'occupant du fond a, par la force de sa propriété, la possibilité de revendiquer pour lui une part des fruits d'un travail étranger, sans devoir travailler pour cela.

Certes : l'économie et la socio-philosophie modernes partent de ce que la propriété apparaît à partir du travail individuel avec leur concept de propriété et la description de l'action libératrice de la propriété. Lorsqu'il est question dans les explications des droits de l'homme de la Révolution française, que la propriété serait un droit saint inaliénable, alors les constituants pensaient à la propriété apparaissant par le travail individuel .

Mais c'est au plus ainsi comme cas limite pour la possession de foncier et d'autres formes de propriété. Goethe l'a très joliment décrit dans un poème qui s'appelle « catéchisation ».

Professeur :

Remarque, oh enfant ! D'où sont ces dons ? Tu ne peux rien avoir de toi-même.

Enfant :

Eh ! J'ai tout de Papa.

Professeur :

Et lui, l'a d'où ?

Enfant :

De grand-père.

Professeur :

Allons donc ! D'où l'a donc eu le grand-père ?

Enfant :

Lui l'a pris.

Enfants et fous disent la vérité. On doit seulement remonter assez loin, alors on bute sur le vol comme fait originel du partage de propriété.

**« Méfiance dans les possibilités de l'humain..., vivre la liberté dans la responsabilité »**

Que l'on ne trouve pas d'autre solution pour le problème tient à la méfiance dans les possibilités de vivre la liberté dans la responsabilité des humains entre eux. Ainsi croit-on ne pouvoir construire une économie moderne que sur le motif de l'égoïsme : lorsque l'on ne stimule pas l'égoïsme, ainsi est le souci qu'alors la vie sociale arrive au marasme, qu'alors n'est plus rien entrepris économiquement. Adam Smith était parcouru par la conception que la division du travail multiplie énormément la richesse sociale. En même temps, il tenait l'intérêt personnel pour la seule motivation des humains faisant l'économie.

Division du travail signifie, faire quelque chose pour l'autre. Les égoïstes ne font tout d'abord pas quelque chose pour d'autres par eux-mêmes. On doit donc toujours les attraper à leur égoïsme et les appâter avec du gain. Afin que la quête du gain ne fasse pas éclater la société, on doit veiller à ce que les égoïstes soient toujours intelligemment mis en compétition. En cela le butin ne devient pas plus petit, mais à l'essai de se le piquer mutuellement, les coûts et prix s'élèvent. Finalement apparaît derrière le dos des participants, comme animé par une main invisible, une répartition dans le sens d'une prospérité universelle. – bien que chacun des participants n'ait en vue que son avantage propre. La conception de l'humain faisant l'économie – le célèbre « homo oeconomicus » — est l'utilisation optimisée d'un égoïste et la concurrence apporterait nécessairement la prospérité commune caractérise jusqu'à aujourd'hui une conception régnante multiple, que l'on devrait dépeindre non comme économie de marché, mais fondamentalisme de marché.

Cette théorie est déjà hautement problématique à cause de son image de l'humain hautement problématique, mais en même temps extraordinairement géniale et en cela à ne pas sous-estimer. Utilisée concernant le sol, elle devient assurément totalement non prégnante. Car sur un marché normal, on achète donc des biens pour de l'argent, lequel on a acquis de nouveau pour d'autres biens voire des services. On a donc –



plus où moins justement, plus où moins déformé par toutes sortes d'influences annexes – quand même un échange de services. Mais ce n'est pas du tout le cas avec le sol : lorsque je n'ai plus besoin d'habiter ma maison, je la vends avec fond et sol. Lorsque je ne cultive plus le sol moi-même et mes enfants aussi ne veulent plus faire d'agriculture, alors je le vends. En fait, on ne se laisse donc pas payer une prestation, mais au contraire une non-prestation. Ce n'est pas un échange d'équivalents ! Et ainsi l'égoïsme peut à vrai dire agir, toutefois pas la concurrence.

On peut demander, pourquoi a-t-on donc après tout pris cela en achat, alors que c'est en fait un élément qui n'est pas du tout conforme à l'économie de marché. Mais à cet endroit on doit voir que la vénalité du sol, si autant elle contredit pour autant un morceau de la conception de marché, a aussi contribué à la dynamique du capitalisme d'économie de marché. Cela survint en ce que l'on utilisa le sol comme moyen de la création de crédits. Que l'on peut recevoir un crédit par une hypothèque sur fond et sol, a mis en route une grande dynamique sociale, qui se maintient jusqu'à aujourd'hui, se renforce même encore en partie. Nous avons un « marché fictif » devant nous avec le marché foncier. Mais parce que nous fondons la création de crédits largement sur de telles sécurités illusoires, on s'arrange du marché fictif à peu de frais, sur le mode : finalement, il est quand même utile au développement économique.

Et apparemment c'est aussi ainsi. Que l'on considère encore une fois la situation en Union Soviétique et les autres pays en mutation après 1989. Là vinrent les gens d'affaires de l'Ouest et ils s'intéressèrent aux entreprises jadis « collectivisées ». Et alors, fut évalué : les bâtiments, les machines et installations, c'est vieilli et sans valeur. Mais la valorisation du sol, c'est comme une mine d'or. Là il fut difficile, de s'enflammer pour un nouveau droit du sol ! Jetez aujourd'hui un coup d'œil vers Sanghaï ou d'autres régions chinoises en plein boum et voyez, ce que ma création de crédits sur hypothèques a déclenché comme dynamique économique. Cela me semble un des fondements les plus essentiels pour lequel on ne s'est pas confronté vraiment au problème jusqu'à aujourd'hui.

**« Toujours à nouveau... il y a eu des mouvements, qui ont essayés, d'arriver ... à un ordre foncier juste »**

Toujours à nouveau il y a eu des mouvements en des temps récents, qui ont essayés d'arriver à un ordre foncier juste et un ordre social juste.

Là, le mouvement socialiste a une fois pris le thème fortement dans ses visées : « la propriété privée c'est le vol », dit-il. Ce mouvement socialiste est alors tombé de toute façon dans le marxisme sur un concept de propriété, avec lequel il en va, de tout transformer en propriété collective. On n'a donc pas pris vraiment en considération le côté initiative des formes de propriété moderne.

Cependant, nous trouvons aussi quand nous prenons Marx en version originale, de très importantes remarques. Ainsi écrit-il par exemple : « Du point de vue d'une formation sociale plus haute, la propriété privée d'individus isolés à la boule terrestre

apparaîtra aussi tout à fait sans goût comme la propriété privée d'un humain d'un autre humain. Seules toute une société, une nation, toutes les sociétés prises ensemble à un moment ne sont pas propriétaires de la Terre. Elles ne sont que leur occupant, leur usufruitier, et l'ont comme boni patres familias [bon père de famille] à laisser améliorée aux générations suivantes. » \* « Nous avons hérité la terre de nos enfants », fut-il question plus tard dans le mouvement des verts.

Je voudrais maintenant me tourner vers les réformateurs fonciers dans le mouvement social. Quelles idées pour une réforme foncière y a-t-il eues depuis le 19<sup>e</sup> siècle ? Qu'au moins quelques-unes de celle-ci soient esquissées ici.

### **Henry George**

Parmi ceux qui doivent être cités ici, appartient l'Américain US Henry George (1839 – 1897), un journaliste et réformateur social, — qui avait aussi travaillé comme marin et chercher d'or. Il étudia particulièrement la pauvreté et la misère de logement dans les villes. En ceci il parvint à la conception que cela était lié très étroitement à la question foncière. De cela il fallait résoudre le problème foncier, si l'on voulait combattre la pauvreté. Le sol est rare et non multipliable ; ses possesseurs peuvent sur la base de leur monopole imposer un tribut à d'autres pour l'utilisation : la rente foncière.

Henry George propose alors non pas d'étatiser le sol, mais de socialiser la rente foncière par un impôt sur la prise de valeur du sol. Les avantages injustifiés de la possession du sol doivent être réduits fiscalement et partagés en retour. Henry George était de l'avis, que par une telle « taxe unique » on pouvait gagner les entrées pour l'ensemble de la chose publique, on n'avait pas besoin d'autre impôt. On remarque volontiers : il ne s'agit pas en cela du bénéficiaire, que quelqu'un atteint par son travail de paysan, gérant d'immeubles ou entrepreneur de construction de logement, mais par exemple de ce qui découle des augmentations de circonstances d'une parcelle foncière ou d'une maison en gains sous forme de locations élevées, produits de vente : on pense à un immeuble commercial en une ainsi nommée « première main » (NDT : « ersten Lauflage ») ou à l'augmentation de valeur des champs, qui deviennent parc d'expositions.

### **Adolf Damaschke**

Adolf Damaschke ( 1865 - 1935) œuvra en Allemagne dans une direction similaire, maître d'école et réformateur de vie. À Berlin, il contempla la misère de logement. Fortement orienté chrétiennement, il s'appuya dans son argumentation sur la Bible : donc, les humains auraient le droit d'utiliser le pays que Dieu leur a donné en prêt, ils n'auraient de droit que sur les résultats de leur travail et non sur la valeur monétaire du sol, l'ainsi nommée croissance du rapport du sol. Comme Henry George, Damaschke voulait réduire fiscalement cette croissance.

Il trouva de nombreux partisans. On doit savoir que siégeaient dans le rassemblement national de Weimar plus de 70 « Damaschkiens » de diverses couleurs de partis politiques. Cela se mire aussi dans certaines formulations de la constitution d'empire weimarienne de 1919. Ainsi trouve t'on là dans l'article 155 la phrase : « La prise de

valeur du sol, qui apparaît sans mise en œuvre de travail ou de capital sur une parcelle foncière, est à rendre utilisable pour la communauté. » C'est une formulation qui va beaucoup plus loin que notre actuelle loi fondamentale. Malheureusement, elle resta largement inopérante dans la pratique. – Damaschke n'a pas seulement fait des propositions générales sur comment on pourrait résoudre la question foncière en grand, mais a aussi participé à des projets de colonies (lotissements) coopératifs, donc aussi cherché le chemin de changements en petit.

## **Silvio Gesell**

Il y a encore une personnalité importante à mentionner : le marchand et théoricien de la monnaie Silvio Gesell (1862 – 1930). Gesell aussi a fait des propositions pour une grande transformation sociale. Il passa ses dernières années de vie dans la colonie d'un projet de réforme : la coopérative de production fruitière près d'Oranienburg. Silvio Gesell affirme très fort que la Terre n'appartient pas aux peuples, pas aux états, mais seulement aux individus. « Il n'y a pas de droits des peuples, pas de droit des masses, pas de droit de souveraineté nationale vis-à-vis du sol et ses trésors. Le droit des peuples n'a le droit de s'étendre que sur ce que la main humaine a fait. Aussitôt que nous admettons les droits des peuples, qui dépassent les droits des humains individuels, de tels droits se muent en guerre. Tous les humains, chaque humain individuel, a sur le sol, sur l'ensemble de la boule terrestre les mêmes droits inaliénables, et chaque restriction de ce droit originel signifie pouvoir, signifie guerre. Pour cela je répète : veut-on la paix des peuples, alors doit être satisfaite cette première exigence : la Terre appartient à tous les humains, à tous les humains sans exception, et dehors avec le droit des masses, dehors avec la souveraineté nationale, qui portent atteinte à ce droit originel ! » \*

\* Silvio Gesell : L'ordre économique naturel, Editions Rudolf Zitzmann ; Lauf près de Nürnberg ; 9ème édition allemande Août 1949 ; Editeur : Karl Walker. Deuxième partie : plein air, introduction : Plein air, les exigences de la paix, conférence tenue à Zürich le 5 juillet 1917.

Chaque humain individuel a donc un droit inaliénable sur l'ensemble de la boule terrestre. Et également un droit à un bout de la Terre. Ce n'est pas à prendre à la lettre, mais dans le sens d'une part juste au produit que nous offre la Terre. La proposition de Gesell est cependant autre que les deux citées précédemment. Il ne dit pas : nous laissons tout d'abord une fois se former la rente chez le propriétaire foncier et la redistribuons alors ensuite. Mais il dit : nous laissons des préposés indépendants – liés à l'État, mais quand même indépendants – racheter le sol au moyen de papiers d'État portant intérêts et alors ces surfaces de sol sont louées – et d'ailleurs aux plus offrants. Gesell dit : l'économie de marché est tout à fait en ordre, mais elle a une erreur de construction : elle ne fonctionne pas avec le foncier. (Et elle ne fonctionne pas avec l'argent, ce qui n'est pas notre thème ici.)

Nous plaçons, d'après Gesell, le mécanisme de marché seulement correctement, lorsque nous appelons à une concurrence entre les demandeurs de baux pour l'utilisation du sol. L'idée là derrière est que celui qui peut offrir le meilleur fermage est aussi le « meilleur patron », qui cultivera le mieux le sol. On peut remettre cela en

cause, mais il est de toute façon juste que Gesell pose le doigt sur la plaie et montre que notre droit du sol n'est pas conforme à l'économie de marché et pas non plus conforme à la démocratie.

L'idée qui oriente vraiment vers le futur est celle que Gesell développe au sujet de ce qui pourrait advenir de ce qui est encaissé avec le fermage. Il dit en réalité que ce revenu doit être distribué aux humains. En cela il pense tout d'abord aux mères et aux enfants, mais finalement cela conduit à l'idée d'un revenu de base inconditionnel pour tous les humains. Pour cela l'époque n'était alors pas encore mûre. Mais lorsque l'on pense plus loin l'ainsi nommée Rente aux mères que Silvio Gesell propose, on arrive à cette idée. Un revenu de base inconditionnel assurerait certainement que chaque humain, parce que justement il habite la Terre, aurait aussi un droit sur une partie du produit qui apparaît d'elle ou sur elle.

### **Rudolf Steiner**

Si nous parlons de réforme foncière, alors il y a un nom supplémentaire que nous n'avons pas le droit d'oublier : Rudolf Steiner (1861 – 1925). Dans le même temps où aussi Damaschke et Gesell œuvraient – Gesell fut d'ailleurs un court temps ministre des Finances de la république munochoise des conseils –, Steiner essaya de mettre en route un grand mouvement de rénovation sociale dans le sens d'une « triarticulation de l'organisme social », dans lequel un nouveau droit foncier devait constituer une part importante.

Cette triarticulation de l'organisme social comporte la relative autonomie du domaine culturel, du domaine juridique et de l'économie, qui ne peuvent œuvrer fructueusement ensemble que dans cette autonomie. L'argument décisif de Steiner résonne : de l'art et la manière dont nous nous comportons avec le sol, nous amalgamons en permanence droit et économie et contrevenons en cela aux nécessités de vie de l'organisme social. « Quand quelqu'un acquiert par achat une parcelle de terre, ainsi cela doit-il être regardé comme un échange de la parcelle de terre contre des marchandises, pour lesquelles l'argent d'achat vaut comme représentant. Mais la parcelle de terre, elle, n'agit pas dans la vie économique comme marchandise. Elle se tient dans l'organisme social par le droit que l'humain a sur son utilisation. Ce droit est quelque chose d'essentiellement différent que le rapport dans lequel se tient le producteur d'une marchandise en rapport de celle-ci. Mais dans ce dernier rapport est essentiellement fondé, qu'elle n'empiète pas sur le tout autre type de rapport d'humain à humain, qui est instauré en ce que quelqu'un se trouve dans l'utilisation unique d'une parcelle foncière. [...] il s'agit de ce que, avec l'échange du droit avec la marchandise, le droit lui-même est fait marchandise, lorsque le droit apparaît à l'intérieur de la vie économique.» \*

\*Rudolf Steiner : Points fondamentaux des questions sociales dans les nécessités de vie du présent et du futur, GA23, édition de poche, Dornach 1973, p. 58 s.

Un droit n'a pas le droit d'être vénal, il s'agit bien plus là de la question, à qui nous attribuons un droit et sous quelles conditions. Nous devons définir cela ensemble comme grand État social de droit ou comme sociétés de contrat entre

groupes ou humains individuels. Lorsque l'on mélange droit et économie, nous rendons le droit vénal et par cela l'organisme social malade.

**« ...le concept du lien social n'est pas pensé jusqu'au bout, fait silence sur la transposition conséquente »**

La triarticulation ne put jadis aboutir, tout comme toutes les autres conceptions réformatrices du début de la république de Weimar. Mais des impulsions de la triarticulation surgirent beaucoup d'initiatives, dans lesquelles des humains cherchèrent de nouvelles voies pour mieux procéder avec Fond et sol.

L'échec des concepts de réforme de Weimar eut certainement pour cause essentielle, qu'en 1933 vint le retour dans la barbarie. « Sang et sol » devint la devise – le contraire de l'utilisation sociale du sol dans une société moderne majeure.

Après la fin de la Seconde Guerre mondiale il se présenta des points de départ pour un nouvel ordonnancement de la propriété, mais qui ne vont pas particulièrement loin et ont bientôt été refoulés par la guerre froide avec la formation de fronts très idéologiques entre propriétés privées et d'État. Malgré tout, il y a dans la République fédérale la formulation déjà évoquée de l'article 14 : la propriété oblige et son usage a à servir en même temps le bien-être de la communauté. Mais cela reste passablement non concret. Le concept de lien social n'est pas pensé jusqu'au bout, fait silence sur la transposition conséquente.

Malgré tout, on arrive assez loin, pour que l'on « trie » l'utilisation du sol par l'État de droit démocratique. Cela signifie : la communauté a le droit de dire, ce qui doit être domaine professionnel, secteur d'habitation et ainsi de suite. On n'arrive pas plus loin de toute façon. Il y a un impôt foncier, mais il se fonde sur des valeurs fiscales standardisées, qui n'ont presque rien à voir avec la valeur de circulation de parcelles foncières. On a un impôt sur les mutations foncières et oriente les délais spéculatifs, mais finalement on ne court finalement qu'autour des symptômes du droit du sol. On laisse tout d'abord un ordre foncier non social et non démocratique et répartit des allocations logement et autres bienfaits, pour adoucir les conséquences.

Ainsi sommes-nous confronté dans la République fédérale, qui est fière de son standard social, avec de multiples difficultés, qui ont leurs racines dans le droit d'utilisation du sol : qui veut mener de l'agriculture écologique ne peut souvent pas payer les surfaces, il faut alors qu'il trouve des donateurs.

Qui cherche un logement paie dans la location, respectivement dans le prix d'achat, une participation conditionnée par le prix du sol. Selon situation et mode de calcul, ce sont 20 %, 40 %, parfois jusqu'à 50 % de participation au prix du sol.

Ces choses génèrent de puissants effets de redistribution dans la société. Si nous avons aujourd'hui un toujours plus grand étalement des revenus, cela tient à beaucoup de causes originelles ensemble, qui résident dans la finance. Mais cela tient avant tout aussi dans la croissance constante des valeurs foncières, qui conduisent à une permanente redistribution. L'utilisateur suivant d'une parcelle foncière et toujours plus mal placé que le précédent. Le problème est de toute façon, que beaucoup d'utilisateurs suivants prennent cela malgré tout parce qu'ils comptent déjà que leurs futurs utilisateurs suivant devront leurs payer encore plus et en cela seront encore moins bien placés. Nous buttons là au vieux problème bien connu, que

beaucoup d'esclaves ne rêvent pas de libérer les esclaves, mais d'avoir eux même des esclaves. Quand en Suisse, lors des votations populaires les lois de réforme foncières ne trouvent jamais une majorité, cela ne vient pas de ce que la majorité des Suisses seraient détenteurs de maisons et foncier, mais plutôt de ce qu'une majorité spéculerait l'être un jour.

De tels blocages conceptuels ont aussi apporté avec cela, qu'en 1989 la grande chance du bouleversement ne put être utilisée, bien que dans les pays en mutation il n'y avait pas de propriété privée du sol au sens de l'Ouest. La situation aurait été ouverte, mais la chance fut manquée – aussi parce qu'à l'Ouest il n'y avait pas de discussion véritablement développée autour d'un droit d'utilisation moderne du foncier. Dans les années 70, il y eut une fois des approches pour cela. Jadis le représentant au parlement fédéral SPD Peter Conradi et d'autres politiques firent des propositions correspondantes, mais en 1989 la discussion avait depuis longtemps diminué. Après le tournant (*NDT : la réunification allemande est appelée « le tournant » par les Allemands*) nous essayâmes, avec Peter Conradi et des amis du séminaire pour un ordre libéral à Bad Boll, de décider l'Institut allemand pour l'urbanisme, d'organiser un congrès, qui serait particulièrement destiné aux représentants des communes dans les nouveaux Lands. L'idée était de leur donner goût au droit de superficie héréditaire (voir cadre) sur le motif : « n'argentez » pas maintenant toutes vos parcelles foncières, mais regardez une fois vers les bons exemples comme Stockholm et Wolfsburg qui montrent comment ça va autrement. Malheureusement, cela n'a pas fructifié, — pas non plus par la présence du directeur de l'office foncier de la ville de Wolfsburg. Je ne connais pas d'exemple de ce que l'on ait transposé les exemples du congrès. Trop forte fût la pression, trop grande la séduction de se redresser en apparence par des ventes, plutôt que de se saisir de l'action durable des droits de superficie héréditaire comme instrument de politique communale et aussi de leur financement.

Ainsi après 1989 vint un développement du concept de la vénalité de Fond et sol encore radicalisé par la marche en avant du mode de pensée fondamentaliste de marché. Le mot clef résonne « globalisation néolibérale ».

**« Si...le sol n'est pas vendable, alors sa transmission... doit survenir sans prix de vente »**

Reste à répondre à la question : qu'est-ce qui devrait aujourd'hui modifier dans le maniement de fond et sol, et comment ?

Si c'est juste que le sol ne peut être une marchandise dans le sens d'un échange de prestations, alors en découle, qu'il est en fait invendable. Mais si donc le sol est invendable, alors sa transmission d'un utilisateur vers un autre, d'un habitant vers l'autre doit survenir sans prix de vente. C'est la solution la plus simple. Il y a certainement toute une série d'autres solutions possibles, dans ma conception ce serait cependant la plus facile et la plus conséquente. Udo Herrmansdorfer l'a préconisée en 1991 dans son livre « Economie de marché fictive » \*

\*Udo Hermansdorfer : Economie de marché fictive. Travail, sol, capital et la globalisation de l'économie » 3e édition allemande Stuttgart 1997 (probablement non traduit).

Contre une transmission sans prix de vente du sol, il y a tout de suite une série de critiques. La première résonne, la proposition serait incompatible avec l'ordre juridique, il s'agit d'une intervention non couverte par la constitution dans le droit de propriété. Là-dessus de toute manière peut être produit un jugement de la cour de justice constitutionnelle dans lequel est dit :

« Le fait que “fond et sol” n'est pas multiplicable et est indispensable, le condamne à laisser constamment son utilisation au jeu ostensible des forces et bon plaisir de l'individu ; un ordre juridique et social juste oblige bien plus à ce que les intérêts de la communauté se fassent valoir dans une mesure plus forte que pour d'autres biens patrimoniaux [...] Il en dépend le refus d'un ordre de la propriété, dans lequel l'intérêt individuel aurait l'absolue prééminence sur l'intérêt de la société. » \*\* Là se montrent absolument des possibilités juridiques.

\*\* décision du 12/1/1967 (I BvR 169/63), cité par Hermansdorfer, ???, page 76

Une deuxième critique importante résonne : par la transmission sans prix de vente il apparaît de la corruption, de la bureaucratie. Devant lui, le septique voit déjà en esprit les fonctionnaires qui lui semblent nécessaires pour décider qui a le droit d'utiliser le sol. Là, la proposition d'affermage au plus offrant de Silvio Gesell apparaît plus élégante à beaucoup. Dans les faits, ce serait aussi un chemin possible – tout comme l'impôt sur la croissance de la valeur du sol. On ne doit seulement pas se tromper : partout, on bute sur le même problème. Avec lui, on doit de toute façon se confronter. Là où des fonctionnaires afferment le sol, il y aura aussi corruption. Et la redistribution du rapport de l'impôt sur la croissance des gains au sol n'est pas non plus libre de problèmes, pour deux raisons : d'une part, la redistribution apporte toujours un problème d'acceptation avec soi : on a l'impression que l'on a d'abord reçu quelque chose et maintenant on reprend quelque chose. D'autre part, on peut étudier un peu quelque chose des problèmes de la bureaucratie de redistribution de l'UE.

Mais le contre argument décisif résonne : avec la transmission sans prix de vente on n'a pas du tout besoin de penser à une bureaucratie de redistribution. C'est beaucoup plus simple. On dit, le sol est donc utilisé et le ou les utilisateurs jusqu'alors peuvent en général le mieux décider qui doit devenir le futur utilisateur. Nous n'avons pas besoin d'une propriété communautaire dans l'ancien sens, mais nous avons besoin d'une forme de propriété, à laquelle pour ainsi dire, la société est agent fiduciaire, pendant que l'utilisateur du moment est placé comme jusqu'à présent comme un propriétaire. Avec une différence à cela : il ne peut plus vendre. Il ne peut plus que transmettre sans prix de vente le droit d'utilisation. C'est au fond la réponse. Nous n'avons donc pas besoin d'instances, qui décident d'en haut. S'il ne s'agit pas d'une

première utilisation, il y a donc un utilisateur et lui peut en général au mieux juger et décider, qui lui succède, lorsqu'il se retire de l'utilisation.

### **« La... solution proposée... une « compensation à l'utilisation du sol »**

Comment en est-il avec les constructions ? Je suis d'accord avec ceux qui disent que l'on doit pouvoir vendre les constructions au contraire du sol.\* Une maison est le résultat de prestations de l'architecte, des ouvriers et ainsi de suite, elles doivent être comparables à d'autres prestations, et être accessibles comme celle-ci par une valeur d'argent.

(\* NDT : on notera ici un positionnement probablement en rapport avec un débat autour de ce qu'introduit par exemple R. Steiner dans son exposé du 16. Juin 1921 à Stuttgart)

Seul ce qui n'est pas le fruit d'une prestation humaine, mais don de la nature ou qui se justifie par la situation avantageuse d'une parcelle foncière, doit être traité autrement. Le cas normal serait alors, que le propriétaire vend sa maison et qu'avec cela le droit d'usage du sol soit transféré à l'acheteur de la maison comme nouvel utilisateur.

Avec le droit d'usage est aussi transmis la responsabilité, de payer une compensation à ce que d'autres sont exclus de l'utilisation. Gesell veut atteindre cette compensation par le fermage, d'autres par l'écrémage fiscal de la prise de valeur du sol. La solution préconisée par Hermansdorfer est une « compensation de l'utilisation du sol », que l'utilisateur jusqu'à présent a à acquitter à la communauté. La redevance doit bien sûr être échelonnée de manière sensée, afin que la plus haute valeur d'utilisation soit représentée correctement par une maison dans la zone piétonne d'une grande ville.

Sur les points de vue d'après lesquels l'échelonnement se fait, on peut s'accorder. Par le principe de l'échelonnement apparaît une plus grande possibilité d'orientations, que des commandements ne pourraient le décider mieux. Maintenant la communauté peut se demander, ce qu'elle veut particulièrement promouvoir. Peut-être une manière de construire, qui agit contre le lotissement du paysage ? On pourrait imputer les investissements dans une installation solaire sur la compensation d'utilisation du sol. L'agriculture écologique pourrait être dispensée de la compensation d'utilisation du sol et être ainsi promue ; ce serait en même temps une contribution active à la protection du climat. Car la bio, c'est parfait pour le climat, c'est prouvé !

Une autre question est le dédommagement. La constitution n'autorise pas de désappropriation sans indemnité et c'est bien ainsi. Il ne s'agit cependant pas d'une désappropriation, mais cette réglementation apporte quand même une intrusion pesant fortement sur les droits antérieurs du propriétaire. De toute façon, on n'a pas le droit de se représenter, que toutes les maisons devraient être indemnisées à la valeur commerciale : ce ne serait alors pas finançable. Mais ici se manifeste un piège de la pensée. De manière juste la valeur commerciale ne doit pas du tout être indemnisée. Indemniser toutes les maisons selon la valeur commerciale actuelle serait tout simplement une fiction. Que l'on se représente une fois que toutes les maisons et



parcelles foncières seraient brusquement en une fois mise en vente : la suroffre réduirait drastiquement la valeur commerciale. Si nous disons, que nous n'avons pas le droit de prendre à personne ce qu'il a acquis, alors ce serait donc absolument réglé, si nous remplaçons la valeur d'acquisition de la parcelle foncière apurée de l'inflation avec peut être un supplément. Cela pourrait être en revanche intégré à la compensation d'utilisation du sol, pour que l'indemnisation puisse être fournie par une exonération d'un certain temps de la compensation d'usage du sol. Pour que telle chose puisse devenir réalité, assez d'humains doivent pouvoir penser une telle solution, à laquelle presque tous gagnent et qui créerait dans ce domaine des conditions vraiment démocratiques.

Nous devons résoudre autrement l'assurance des crédits. Nous devons quitter les « crédits réels » et aboutir aux « crédits personnels » (R. Steiner). Ainsi, est pensé que la sécurité ne réside pas dans les biens-choses et encore moins dans les « valeurs fictives » du sol vendable. La sécurité à proprement dire, à laquelle nous pouvons croire – « crédit » a à faire avec « credere » = « croire, avoir confiance » —, ce sont les facultés humaines qui font en premier quelque chose de l'argent que nous leur confions. Seulement, nous ne nous fions pas à juger cela correctement. À cause de notre incroyance ne reçoit aujourd'hui du crédit que celui qui a déjà de l'argent : pas tout de suite en forme monétaire liquide, mais par exemple sous forme d'une parcelle foncière.

Nous devons changer encore d'autres choses en rapport avec le sol. Le droit de succession et aussi les impôts sur les successions sont par exemple un tel thème. Autrefois, l'héritage d'une ferme était une sorte de donation dans le courant héréditaire par lequel le domaine passait à un fils, qui pouvait continuer à veiller à l'utilisation agricole. Aujourd'hui, bien trop souvent, le fils ne prend pas le domaine, mais il acquiert un autre métier. Alors vient quelqu'un, qui veut transformer le domaine en agriculture écologique. Ce qui jadis facilitait l'usage, oui, le rendait possible, devient aujourd'hui un obstacle : l'utilisateur doit acquérir la propriété foncière d'héritage par de l'argent cher. Et ainsi nous conduit la réflexion sur la question foncière encore sur beaucoup d'autres questions sur le besoin de changement social.

Une chose au moins doit ici encore être notée, même quand ça ne peut être développé : j'ai parlé au début de ce que le « sol » peut être saisi comme incarnation pour la nature nous portant. Si cela est ainsi, nous ne devons pas seulement parler de sol terrestre, mais aussi d'eau, d'air et de richesses du sol. Aujourd'hui, la rareté des ressources nous devient consciente. D'elle apparaissent des rentes de raretés. Et nous devrions à cause de cela veiller, à ce que, par exemple, l'approvisionnement en eau, ne soit pas privatisé et commercialisé. Une grande discussion est aujourd'hui conduite sur la privatisation des biens publics. Loin de par le monde, des groupes veulent cette privatisation, car elle promet d'énormes affaires. L'avènement de l'organisation mondiale du commerce OMC sur le commerce des services – auxquels l'approvisionnement en eau appartient aussi —, et d'autres accords se tiennent tout à fait sur cette ligne, car ils facilitent de telles privatisations, les obligent même en partie. Mais l'accès à l'eau, nous devons le reconnaître comme un droit humain. Chaque être humain doit avoir une part à ce que la nature nous offre – et à cela appartiennent aussi les matières premières –. Les trésors du sol n'appartiennent

pas moins facilement à ceux qui sont assis dessus qu'aux puissants groupes pétroliers et d'autres groupes. Ils appartiennent à toute l'humanité – et nous devons trouver des formes pour que tout ce qui appartient à tous aille aussi au bien de tous.

**« Le monde n'est pas une marchandise... un autre monde est possible »**

Beaucoup d'humains se sont mis en recherche après de nouvelles formes de vie commune et de travail en commun. Il y a beaucoup d'initiatives, qui travaillent sur différents points pour une autre, un nouveau monde de justice sociale et d'humanité. Nous pouvons et devons insérer dans ce contexte le travail pour un maniement du sol, l'écologie et l'habitat. Cela vaut aussi pour la fondation Trias.

À la fin du dernier siècle, en 1999 dans l'américaine US Seattle, capota la troisième conférence au sommet de l'organisation mondiale du commerce OMC fondée en 1995. Les protestations et manifestations de la « bataille de Seattle » montrèrent qu'une nouvelle force s'était formée sur l'arène du monde. Nous parlons d'elle comme de la société civile globale. Ce mouvement social civil est un mouvement social d'un nouveau type. Car il n'est pas conduit centralement, mais est un réseau horizontal ; il s'organise spontanément multiple, cela signifie que des groupes prennent la responsabilité d'une question, d'autres groupes d'autres questions. « Le monde n'est pas une marchandise » résonne comme une des « paroles » de ce mouvement.

Ce mouvement social civil s'est créé un espace libre – libre d'intérêts de profit économique et d'intérêt de pouvoir politique – dans lequel peut être discuté sur des alternatives au développement social aussi donc sur une rénovation du droit foncier et c'est aussi discuté. Je parle des forums sociaux mondiaux, qui ont d'abord eu lieu au Brésil, puis en Inde et cette année à Nairobi, au Kenya – et qui ont aussi eu pour conséquence de nombreux forums continentaux, nationaux et régionaux. C'est – je peux dire cela à partir de mon expérience propre de participant – un espace d'échange libre, qui peut agir comme une sorte d'incubateur à nouvelles idées. Mais c'est aussi un espace, où l'on s'échange sur des initiatives, qui déjà maintenant font les choses autrement en petit. Le mot d'ordre sous lequel tout se tient est : « Un autre monde est possible ». Ce mot d'ordre gagne justement en force de rayonnement, parce que l'on peut dire, cet autre monde est anticipé en des points particuliers par telle ou telle initiative, à tel ou tel endroit de la Terre. Cela n'est pas seulement une représentation, pas seulement un idéal qui nous guide tout à fait en général, mais c'est un idéal, qui s'illumine dans la réalité, devient visible et actif.

En novembre, il y eut à Berlin un grand congrès « Économie solidaire ». Les organisateurs furent eux-mêmes surpris que 1400 humains des différents lands apparussent là. Parmi eux beaucoup représentaient des initiatives qui avaient à faire avec utilisation du sol, l'écologie et l'habitat : coopératives agricoles, mouvement des sans terre dans les pays latino-américains et d'autres mouvements qui essaient d'arriver à un partage équitable du sol. Le Brésil a d'ailleurs un secrétaire d'État propre à l'économie solidaire, Paul Singer qui était présent à cette conférence.

Comme toujours, on valorise son travail : le gouvernement Lula veut publiquement bouger quelque chose dans ce domaine.

Un thème, qui joua un rôle au congrès fût : comment les nombreuses initiatives peuvent-elles travailler de manière à ce qu'elles ne fassent pas seulement quelque chose d'autre et de mieux pour elles, mais visent des effets, par lesquels aussi de meilleures conditions apparaissent pour les autres ? Une coopérative de construction construit-elle seulement des logements jusqu'à ce que tous les coopérateurs en aient un ? Ou bien, cela continue-t-il ? Une initiative achète-t'elle de la terre pour la sortir du cycle de la spéculation, et seulement un domaine d'agriculture écologique en a les avantages ? Ou une partie des avantages est-elle donnée plus loin, pour que d'autres initiatives puissent aussi utiliser de la terre ?

**« ... le mouvement pour un autre monde a besoin... d'initiatives comme Trias. »**

Je pense que ce serait une grande chance pour une fondation comme Trias de contribuer à une mise en réseau entre différents projets – projets d'habitation, projets agricoles, projets écologiques – pour qu'entre eux toujours plus de solidarité – et d'effets de synergie apparaissent.

On ne devrait pas mettre en contradiction les incroyablement difficiles, mais aussi nécessaires travaux de transformation dans le cadre de projets et d'initiatives uniques au travail de transformation de l'ensemble de la société, que nous avons à fournir.

Dans une rédaction de 1920 de Rudolf Steiner il y a un passage : « Le nouveau se place à côté du vieux. Chacun a à se faire valoir par sa force interne et sa justification ; cela s'émiette hors de l'organisation sociale. La triarticulation n'est pas un programme pour l'ensemble de l'organisme social qui exige que l'ensemble du vieux s'arrête et que toutes les choses soient "instituées" à nouveau. Cette idée peut prendre son départ de la formation d'institutions sociales uniques. La transformation de l'ensemble suivra par la vie diffusante des formations sociales uniques. » C'était conforme à la réalité.\*

\* R. Steiner : Triarticulation et confiance sociale (Capital et crédit). Articles sur la triarticulation de l'organisme social et sur la situation actuelle 1915 – 19 – 21, GA 24, édition allemande Dornach 1982, page 262.

Ce n'est certainement pas un plaidoyer contre des transformations sociales d'ensemble et pour la limitation à des projets uniques. C'est beaucoup plus une indication sur le caractère de chemin de la rénovation sociale. Un nouveau droit du sol ou un revenu de base inconditionnel sont des thèmes qui doivent trouver un consensus démocratique et être transposés au niveau de l'ensemble social-étatique.

Importante est la prise de conscience, qu'il y a différents points d'embarquement dans la rénovation sociale, qui sont tous importants et qui peuvent à cause de cela œuvrer ensemble, pour que dans l'ensemble apparaisse un mouvement, qui développe finalement la force de modifier fondamentalement le monde social.

Toutes les initiatives dans le particulier, qui se laissent guidées par les concepts

justes, qui se tiennent dans le cours juste, sont à cause de cela plus que formations de niche. En elles, apparaît quelque chose et commence à éclairer, qui éclairera à un moment ou un autre toute la société. Aussi loin que Trias se comprend comme une partie d'un mouvement pour un autre monde. Et le mouvement pour un autre monde à besoin d'initiatives telles que Trias !

[www.triarticulation.fr](http://www.triarticulation.fr)

## **Fondation Trias**

### **Fondation d'intérêt général pour sol, écologie et habitat.**

**par Rolf Novy-Huy**

Une des impulsions pour la fondation de la fondation Trias furent les brochures des vieux congrès fédéraux sur l'habitat. Quand était-ce ? 1975 ou 1985 ? De toute façon, les problèmes décrits ne sonnaient pas très différemment qu'en 2000 : pas d'argent pour le conseil de projets d'habitat, pas d'aide individuelle en capital, accès difficile aux informations, pas de liste de projets et de conseillers, manque d'outils pour sécuriser juridiquement des buts de projet de manière fiable.

Le 6/3/2002 la fondation Trias fût fondée avec la ferme intention de devenir une fondation très pratique à la place de continuer à produire des articles érudits. Les initiateurs étaient en particulier des humains qui quotidiennement avaient à faire avec le thème. : Anne Fresdorf, conseillère en projets à Witten, Gerda Helbig du Forum sur l'habitat commun dans l'âge avancé, Wolfgang Kiehle du conseil fédéral en habitat et Roll-Novy Huy de la banque GLS à Bochum. Entre temps ont été reconnus l'intérêt général et la charité, le capital de fondation payé.

La fondation trias veut promouvoir des initiatives qui prennent en compte des questions de l'agir avec « fond et sol », les comportements écologiques et de nouvelles formes d'habitat. Elle réalise ses buts de fondation conjointement avec des partenaires de coopération dans le cadre de ses buts d'intérêt général. Les trois buts : sol, écologie, habitat se présentent individuellement comme suit :

La fondation trias s'oriente contre la spéculation avec « fond et sol ». Avec l'aide du droit de superficie héréditaire (voir encart) elle veut activement apparaître comme porteur de foncier. Concernant l'intérêt de la superficie héréditaire, des moyens doivent être rassemblés, pour pouvoir soutenir de jeunes projets.

En même temps, la fondation trias s'oriente contre plus de consommation de surface et jusqu'à maintenant, ne veut que promouvoir des projets qui ne construisent pas sur des surfaces agricoles ou de jardin. La construction écologique est formulée en même temps comme but évident.

Le troisième pilier et la promotion de nouvelles formes d'habitat, avec l'arrière-plan d'une société se rétrécissant et vieillissant en même temps.

Les déficits du mouvement de réforme de l'habitat sont déplorés partout, chaque initiative ne cherche pas moins à faire émerger de nouveaux développements sans considérer que cinq autres travaillent à la même question : un gâchis de ressources, bien que nous nous plaignons tous de manque de temps et de ressources. La fondation trias veut dès le départ apparaître comme prestataire de service et intermédiaire. Au lieu de créer sa propre fondation, un projet peut se servir de la fondation trias. La volonté du/des fondateurs peut aussi s'infiltrer là sans restriction aussi à l'intérieur d'un patrimoine particulier et la mise en œuvre des résultats de fondation être sécurisés pour le projet particulier.

Pour financer un projet d'habitat, beaucoup de créativité est souvent nécessaire. À

côté d'instruments professionnels comme parts de coopérative ou emprunt privé, on cherche aussi à obtenir des subventions et dons. La fondation trias met volontiers son savoir-faire et ses instruments à disposition pour cela. Qu'a un projet par son travail en commun avec trias ?

- sécurisation des buts du projet par une construction avec la superficie héréditaire. La plupart du temps, ce sont des empêchements spéculatifs, construction écologique, droits d'autogestion et de regard lors de l'entrée d'un nouveau sociétaire du projet
- un partenaire de dialogue durable qui « est dans le thème » et chez lequel expériences et développements actuels convergent constamment.
- l'attitude montrée vers l'extérieur qu'il ne s'agit pas de créer un biotope d'habitat pour les initiateurs, mais de contribution à une réforme sociale.
- participer à une initiative qui veut fournir un travail de lobbying et d'explication autour de la valeur sociale d'offres alternatives de logement et pas seulement se placer dans la conscience publique sur l'arrière-plan du développement démographique.

Lorsque des aspects de donation jouent un rôle, ce peut toujours être intéressant de travailler avec la fondation trias. Trois courts exemples de la pratique :

- une dame âgée donne une contribution conditionnée à hauteur de 100 000 euros orientés au but d'acquisition d'une parcelle foncière de l'initiative qu'elle favorise.
- Une société de droit civil veut dès le début retirer une parcelle foncière de la spéculation. Chaque membre donne 5000 € et obtient ainsi, d'après son niveau de progressivité, un reçu fiscal. L'apport complémentaire pour l'achat de la parcelle est financé par la fondation trias et payée par l'intérêt de la superficie héréditaire.
- Les membres d'un projet d'habitat pour anciens veulent sécuriser les buts du projet aussi vis-à-vis de la commune et des soutiens par le droit de superficie héréditaire. Ils donnent un prêt sans ou avec intérêt très bas. Ce prêt est « deshabité » sur 25 ans c'est-à-dire qu'il est renoncé chaque année à 4% de l'exigence de remboursement, ce qui revient à une donation annuelle.

Fondamentalement, l'attitude doit être liée avec une utilité pour le projet, mais aussi pour la fondation et par cela pour des projets supplémentaires. Donations et subventions comme partie d'un financement de projet sont bien trop peu envisagées. Qui connaît déjà les donations avec droit de rappel, des donations conditionnelles ? Le « comment » n'est pas toujours simple, mais s'il y a une idée qui est liée à la donation, il y a la plupart du temps, un chemin pour la transposition. Peut-être aussi que les participants à un projet ne doivent pas toujours tout savoir. Un prêt anonyme via la fondation ? Peut-être transformé plus tard en une donation testamentaire ? Une société coopérative reçoit un legs et paye pour cela 50 % d'impôt sur les successions. À la place de cela serait peut être beaucoup plus sensée une transmission à la fondation trias et une valorisation subséquente par prêt à la coopérative. Comme fondation d'intérêt général et de charité la fondation trias est liée au code fiscal et doit observer strictement les règles de l'intérêt général pour toutes les procédures. Les buts de la fondation sont formulés :

- aide aux jeunes et aux vieux en rapport avec le logement
- Nature et protection de l'environnement
- promotion de la mentalité internationale

- formation
- soutien du marché de l'habitat des défavorisés

Même si entre-temps les actifs de la fondation ont été portés à environ 1.25 million d'euros, ils sont tout d'abord restreints pour la distribution des moyens disponibles. La fondation veut par des contributions et subventions supplémentaires de membres de projets arriver en vue d'un état qui permette le travail régulier et actif et fasse de trias un nouvel instrument financier plein de fantaisie, puissant et opérationnel.

Chaque soutien en cela est bienvenu. Vous trouverez des informations supplémentaires sur notre page d'accueil.

L'auteur est gérant de la fondation trias.

Contact : Fondation trias, boîte postale 80 05 38, D-45505 Hattingen (Ruhr)° Tel. 02324 / 90 22 213, Fax 59 67 05, [E-Mail: info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de), [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de). Compte pour subventions à la GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum, BLZ 430 609 67

## **Droit de superficie héréditaire**

Droit de superficie héréditaire, droit aliénable et héréditaire ; pour ériger une construction sur une parcelle foncière étrangère (par ex : une maison) (texte du 15/1/1919). Il apparaît par accord et insertion dans le livre foncier. Comme droit semblable au droit à la parcelle foncière le droit de superficie héréditaire est chargeable de ce que la propriété du fond reste vierge. Le titulaire du droit de superficie héréditaire est en général tenu de payer l'intérêt de superficie héréditaire (rémunération répétitive). Il expire après l'écoulement de la durée fixée. La propriété de la construction passe au propriétaire du fond, qui est tenu au paiement d'un dédommagement. Une forme particulière de transmission est la réversion, cela signifie l'obligation du titulaire, lors de l'apparition de certaines conditions de transmettre le droit de surface héréditaire au propriétaire du fond (contre une valorisation correspondante)

(pris sur le lexique Meyer en ligne ; <http://lexikon.meyers.de/meyers/Erbbaurecht>)



