

The image features a solid orange background. Overlaid on this background are several black-outlined rectangles of varying sizes and orientations. One large rectangle is positioned in the upper left. Another large rectangle is in the lower right. A horizontal rectangle is positioned in the middle, overlapping the lower-left corner of the upper-left rectangle and the upper-left corner of the lower-right rectangle. A smaller horizontal rectangle is positioned above the middle one, overlapping the upper-left corner of the middle rectangle. The text "Udo HermannstroferFaux-se" is centered horizontally and partially overlaid by the middle rectangle.

Udo HermannstroferFaux-se

# Table des matières

Udo Herrmannstorfer L'économie de marché fictive.....	3
Contenu.....	4
Préface à la 3e édition.....	4
Le développement de la mondialisation économique.....	5
Le marché commun européen.....	5
La conclusion des nouveaux accords du GATT.....	8
L'EURO.....	10
Le nouveau pouvoir des marchés des capitaux.....	11
Une mondialisation aux fondements incertains.....	14
L'émergence des systèmes.....	16
L'Occident aussi a besoin de Perestroïka.....	16
Concurrence des systèmes.....	16
L'humain et le système.....	18
L'extension associative de l'économie de marché.....	19
Les droits ne peuvent pas être achetés - le problème des marchés fictifs.....	21
L'économie associative - la recherche de la justice sociale.....	23
La question de la justice dans la vie économique.....	24
... C'est pourquoi tout doit avoir un prix.....	26
Le modèle de l'économie de marché : un affranchissement de la responsabilité sociale.....	29
Planifier la justice de manière rationnelle - le modèle des économies socialistes.....	33
Le lien entre l'organisme social et la vie psychique.....	39
Les associations, base de l'auto-organisation économique.....	41
La détermination des prix au centre de la gestion économique.....	45
De la justice au sens commun objectif.....	53
Tendances actuelles.....	58
Proposition pour un nouveau droit du sol.....	60
Remarques préliminaires.....	60
Sur la situation.....	62
Le sol n'est pas une marchandise.....	64
L'impact du prix de la terre sur l'effet de redistribution.....	65
L'effet de la location, du droit de construction et de l'admissibilité à titre de garantie.....	67
Esquisse d'un nouveau droit du sol.....	68
Taxe d'utilisation au lieu de prix de la terre.....	69
Le transfert de propriété.....	71
Sur le règlement du dédommagement.....	73
Résumé.....	81
La loi sociale principale - L'altruisme comme force de formation sociale.....	82
Marchés fictifs pour le travail et les entreprises.....	83
Maturité individuelle et tutelle sociétale.....	85
L'égoïsme - une constante de la nature ?.....	87
Égoïsme et division du travail.....	88
Le "principe économique" - développement de la productivité et contre-productivité.....	90
Limites de la conscience égoïste et élargissement de la conscience sociale.....	92
La loi sociale principale - la transformation de l'égoïsme.....	96
La réalité de la fraternité.....	97



Le chômage et la répartition des gains de productivité. Les étapes pratiques d'une sortie de crise.	99
Problématique.....	100
Première étape : exploiter les possibilités existantes.....	101
Deuxième étape : qui doit payer le chômage ?.....	102
Troisième étape : que faire de la capacité disponible ?.....	107
Objections.....	109
Conclusion.....	111
La maîtrise socio-organique de la monnaie.....	112
Le déchaînement des forces monétaires.....	112
Les étapes du développement de la monnaie.....	115
L'argent en tant qu'argent d'achat.....	123
1. Inflation et déflation.....	126
2. L'épargne.....	130
L'argent en tant que monnaie de prêt.....	133
L'argent en tant qu'argent de donation.....	145
La forme temporelle de l'argent.....	150
La gestion de l'argent.....	154
La raison synthétique contre l'intérêt.....	155
Que peut-on faire en pratique ?.....	156
Notes.....	159
L'économie associative - la recherche de la justice sociale.....	159
La loi sociale principale - L'altruisme comme force de création sociale.....	161
Pour une maîtrise socio-organique de l'argent.....	161



# Udo Herrmannstorfer

## L'économie de marché fictive

PRAXIS ANTHROPOSOPHIE 6

*Praxis Anthroposophie* - la série de livres de poche pour ceux qui pensent à l'avenir : Aujourd'hui, on a besoin d'idées qui ne se contentent pas de saisir l'existant tel qu'il est, mais qui le développent en anticipant. Praxis Anthroposophie présente de telles idées - des projets individuels marqués par la volonté créatrice de leurs auteurs. Praxis Anthroposophie recherche le dialogue, la forme ouverte dans laquelle se rencontrent les courants spirituels de notre époque.

*A propos du livre* : Udo Herrmannstorfer examine les tendances actuelles et les développements problématiques de l'économie de marché dans son rapport au travail, à la terre et au capital. Si l'on comprend bien le marché, il apparaît que ces trois domaines ne sont pas des marchandises et qu'ils devraient donc être traités différemment dans l'activité économique. L'auteur développe des propositions concrètes pour une organisation alternative des processus économiques. Dans cette nouvelle édition, Herrmannstorfer se penche en outre sur la tendance de plus en plus marquée à la mondialisation de l'économie et sur le problème du chômage.

*A propos de l'auteur* : Udo Herrmannstorfer, né en 1941 à Breslau, commercial dans l'industrie, économiste d'entreprise et économiste. Depuis 1972, il est conseiller d'entreprise indépendant, conférencier et directeur de l'Institut für Wirtschafts- und Sozialgestaltung (gestion et façonnement social).

UDO HERRMANNSTORFER

## Faux-semblant d'économie de marché

Travail, sol, capital et mondialisation de l'économie

MAISON D'ÉDITION FREIES GEISTESLEBEN

ISBN 3-7725-1206-2

Nouvelle édition, 3ème édition augmentée 1997

La 1ère édition est parue en 1991

Verlag Freies Geistesleben Landhausstraße 8270190 Stuttgart

1997 Verlag Freies Geistesleben & Urachhaus GmbH, Stuttgart

Mise en page de la couverture : Walter Schneider (© photo : Mauritius)

Impression : Clausen & Bosse, Leck



et qui peuvent tout transformer. L'impulsion vers l'économie associative appelle ces forces à façonner l'économie, sans nourrir d'illusions sur la "rapidité" et la "simplicité" des changements nécessaires, mais sans non plus donner la parole à l'inaction résignée de ceux qui, par manque de conscience spirituelle, veulent rester dans le statu quo.

## Proposition pour un nouveau droit du sol

### Remarques préliminaires

La question du droit foncier accompagne l'humanité avec une grande régularité à travers les derniers millénaires. Toujours à nouveau depuis l'époque où le foncier n'était plus administré à partir des temples et passa progressivement dans la propriété privée. Comme conséquence de ces rapports de propriété, les humains et les peuples sont tombés dans les plus graves crises jusqu'au servage, dont des réformes agraires ne les sortirent que temporairement. Si autrefois le point de gravité reposait davantage dans l'agriculture, se sont joints aussi des problèmes d'utilisation professionnelle par l'industrialisation massive et à la suite, de l'urbanisation des problèmes de logement. - La question de l'utilisation du sol est étroitement couplée à la question des prix du sol. Tout de suite dans les dernières années, une forte augmentation des coûts d'acquisition des terres a été enregistrée au-delà de toute mesure normale, et son fardeau financier a amené l'utilisation socialement juste des terres en un quasi-blocage. Ainsi en 1989 seulement encore 180 000 des 450.000 logements nécessaires ont été construits en République fédérale d'Allemagne. Toute personne désirant acquérir du sol ne peut pas épargner aussi vite que les prix augmentent. - Pendant qu'en Suisse, s'est enflammé un débat public et politique véhément sur le développement du droit foncier, il manque encore largement en Allemagne. Même les partis sont encore à peine saisis de cette question dans les 20 dernières années, ni la droite ni la gauche. D'intéressantes élaborations au sein du SPD, par ex. « Pour un droit foncier social » par Volker Hauff, Hartmut Dieterich et Peter Conradi, ont déjà échoué en interne au parti. Les auteurs de cette étude font cependant remarquer

[87]

à bon droit : « *La discussion sur une réforme du droit des sols est à ses débuts; elle augmentera en poids et acuité... Les changements sociaux ne nous seront pas offerts.* »- L'évolution dans l'ancienne RDA offrit une grande et urgente occasion, de saisir le problème à nouveau de fond en comble. Mais la discussion n'a pas eu lieu. La remettre à nouveau en marche est l'objectif de ces considérations.

Pendant que la nécessité d'un changement dans les relations foncières devient donc toujours plus urgente, les directions et les chemins vers le changement sont très controversés. Selon le niveau de préoccupation, suffisent l'évaluation des causes pour cette évolution et la compréhension du droit du sol, les propositions d'aides au marché par des subventions à caractère social ou des interventions fiscales jusqu'à la mise en



question de l'ensemble du droit foncier. L'ébauche proposée est radicale, c'est-à-dire qu'elle va à la racine de la problématique. Avec cela un point de vue est acquis qui donne un contexte intrinsèque aux mesures particulières à prendre. Aussi loin que ces mesures seront concrétisées, cela devrait servir seulement comme exemple et comme aide à la représentation, mais ne pas préfigurer des décisions réelles.

La proposition apparaîtra inhabituelle à de nombreux lecteurs. Mais peut-être est-il permis, compte tenu de l'ampleur du problème, que le lecteur l'examine d'abord impartialement. Puisque nous ne sommes pas neutres, mais concernés d'une certaine façon par la question du droit foncier, ce sont principalement les impacts sur notre propre position, qui se déposent à la manière d'ombres devant l'impartialité. Mais sans disposition au changement de tous, il n'y aura pas de solution d'une façon ou d'une autre.

Dans la proposition présentée ici, l'accent a été principalement mis sur la *faisabilité sociale*. Aussi loin que c'est à considérer au stade de développement actuel, des obstacles insurmontables ne se placent pas sur le chemin. Au contraire, la nature radicale de la proposition permet des solutions relativement simples et faciles à gérer pour beaucoup de questions auxquelles il est difficile de répondre dans une solution de marché régulé. - Le principe directeur pour cela était que la solution recherchée pour la communauté sociale n'a pas le droit de conduire à un dommage réel intolérable

[88]

à l'individu (Principe de dédommagement de la Loi fondamentale article 14, paragraphe 3). *Par contre, la non-réalisation d'attentes spéculatives futures ne sera pas considérée comme dommage intolérable.*

Naturellement, des mesures particulières combattant les symptômes comme les droits de préemption ou des soulagements lors d'expropriations dans le cadre de lois de planification de la construction ou des lois de construction des communes se laissent aussi exécuter. Elles ne changeront cependant pas de façon décisive la direction du développement de la maladie du marché des sols. Le danger réside bien plus en ce qu'à partir d'un moment donné, même une proposition telle que la présente ne soit plus socialement faisable en raison des ordres de grandeur atteints. Alors, les crises détermineront le cours de la conception du droit foncier. Le journal de Berne du 24/6/1990 se demande par ex. ainsi : « Une récession seule peut-elle peser sur le prix des terres ? » L'auteur est de l'avis que l'attente d'une solution de par la crise, en outre incertaine, est humainement indigne et *la liberté d'action encore existante une obligation à l'action.*

Une tragédie spéciale se montre par l'évolution dans les nouveaux Länder fédéraux après la réunification de l'Allemagne. Même quand on répond par l'affirmative à l'obligation d'indemnisation des expropriations d'État ainsi ne s'en montre donc aucune nécessité de laisser retomber le sol à nouveau dans de vieilles conditions de droit. Tout de suite parce que le sol n'a pas été acquis par les nouveaux utilisateurs dans le sens ancien, il aurait été facile d'introduire un nouveau droit d'usage. Même la Loi fondamentale prévoit donc cette possibilité dans ses paragraphes sur la propriété : § 14 - « La propriété oblige »; § 15 - « Fond et sol, trésors naturels et moyens de



production peuvent être transférés à la propriété publique ou d'autres formes de gestion collective dans le but de socialisation par une loi qui détermine la nature et l'étendue de l'indemnisation ». Les auteurs de l'étude « Pour une loi foncière sociale » (voir ci-dessus) établissent, conformément à la situation du droit : « La Loi fondamentale tolère avec cela, à tout moment, la détermination du contenu socialement nécessaire de la propriété, et d'ailleurs par une simple loi ».

Qu'actuellement

[89]

un changement ne sera pas voulu par les responsables est un fait, la justification compliquée du principe « restitution avant compensation », est par contre seulement une dissimulation de cette volonté. On serait prêt à accepter de préférence les difficultés rencontrées maintenant que de faire un pas en avant dans le droit foncier. - Dans les autres anciens pays socialistes, le débat n'est pas encore terminé. Mais ici aussi, l'Ouest fait tout pour introduire nos lois foncières existantes de l'achetabilité du foncier. C'est la tâche de cette contribution de montrer pourquoi il s'agit d'une régression sociale lourde de conséquences et en aucun cas un progrès.

## Sur la situation

Le prix du sol s'est multiplié au cours des dernières décennies. Si autrefois des croissances de peu de DM par mètre carré ont encore été enregistrées, on compte à présent seulement encore en sauts de 10 et 100. « Dans maintes grandes villes, quelqu'un voulant construire doit déjà payer plus de 500 DM par mètres carrés de sol, dans les meilleurs endroits bien le double. Même loin des centres-villes de minuscules lieux de construction sont négociés pour 200 000 DM » (Spiegel 11/1990). La part de la parcelle de foncier aux coûts d'habitation atteint à maints endroits déjà des ordres de grandeur de 30 à 50%. Si n'y avait pas d'immenses subventions - des subventions au loyer, des subventions à la construction, des subventions aux taux d'intérêt jusqu'aux allègements fiscaux - ainsi chaque construction de logements viendrait à succomber. Et pourtant, de nouvelles constructions de logements sont devenues inabordable pour les revenus normaux. C'est pourquoi les conséquences du retrait du pouvoir d'achat par la redistribution à l'intérieur des revenus (fardeau plus élevé pour la maison ou l'appartement = restrictions sur d'autres postes) n'ont pas encore été considérées.

À l'intérieur de l'économie professionnelle, les prix augmentés des sols frappent par de plus hauts engagements en capital à l'acquisition. Les implantations industrielles doivent donc être subventionnées par les communes

[90]

si elles devraient encore être économiques. Avant tout, le fait que les entreprises existant depuis longtemps ont de la vieille possession de foncier acquise à bon marché, distord la concurrence par rapport aux nouvelles fondations à la fois par la faible charge en coûts comme aussi la plus simple possibilité de constitution de capital associée à cela.



Dans l'agriculture, il est absolument devenu impossible de payer ou amortir les intérêts sur le prix d'achat avec les bénéfices agricoles, et cela, à un moment où dans l'agriculture d'importantes restructurations sont en cours et à cause de cela de nombreux transferts de terre restent en suspend (en particulier dans le contexte de l'agriculture biologique). Qu'en même temps les prix des produits agricoles sont maintenus bas pour des raisons sociopolitiques, s'ouvre un ciseau coût-bénéfice qui deviendra une menace existentielle. Ici aussi n'est encore pas du tout tenu compte qu'à l'heure actuelle doivent être réunis d'immenses fonds de dons pour désendetter ou un achat libérateur de fermes, dons qui seraient nécessaires de toute urgence à d'autres endroits pour les activités culturelles et sociales, plutôt que de disparaître dans le foncier (NDT souligné par le traducteur).

Mais les prix du sol croissants font recourir aussi dans une mesure de plus en plus forte aux marchés de capitaux et poussent les intérêts hypothécaires

[91]

à la hausse. Avec des taux d'intérêt de 10% et plus, des humains, même avec de bons et hauts revenus, se retrouvent en difficulté. Les nombreuses ventes judiciaires parlent un langage clair-. – Le sol sert aux banques, mais aussi en même temps comme assurance des crédits. Pendant que la hausse des prix des terrains augmentent la sécurité et accordent de nouvelles marges de crédit, se développe la dépendance à l'évolution des prix. La grande chute des caisses d'épargne américaines - laquelle à elle seule coûtera bien dans les 500 milliards de dollars au budget d'État des États-Unis - a été déclenchée principalement par la baisse des prix des terrains. On peut seulement pressentir ce qui arrive si un tel développement devait par ex. commencer au Japon. L'impact serait bien plus important que celui d'un krach boursier.

Tous les groupements ensemble se retrouvent avec cela dans une pression des prestations et des coûts et élèvent de leur côté à nouveau la pression sur les prix et les revenus. *La libre vendabilité de fond et sol prévue dans l'actuel droit foncier se transforme en une non-achetabilité factice de toujours plus de membres de notre société.* Là le prix du sol deviendra un handicap, oui un empêchement à l'utilisation sociale du sol. – Qu'encore aucune vague de protestation traverse le pays, repose aussi sur le fait que la hausse du prix des terres rend riches aussi tous les propriétaires fonciers antérieurs, au moins sur le papier. Cela vaut non seulement pour le propriétaire de terres agricoles en attente de modification de zonage et les grands spéculateurs immobiliers, mais dans la même mesure les nombreux propriétaires de maisons particulières que déjà Ludwig Erhard voyait et encourageait en tant que garants du régime bourgeois de marché. Ils croient que l'accroissement du patrimoine de leur terrain compenserait pour eux, personnellement, plus que la détérioration de la situation générale dans la vie sociale. *Mais ils ne voient pas en cela que cette croissance de l'actif est la cause même de la maladie et que la richesse supposée n'est réellement convertible qu'aussi longtemps que l'organisme social est encore en bonne santé.* Un nouveau droit du sol se laisserait reconduire uniquement sur la base de la tenue en bonne santé des conditions sociales/rapports sociaux. Cependant, il y a encore des raisons beaucoup plus profondes.





[92]

## Le sol n'est pas une marchandise

Le concept de marché a été conçu pour la régulation de l'échange des biens et services : des prestations s'échangent dans le rapport des prix contre des prestations. Le fait que l'argent intervient là entre et coupe en deux l'acte d'échange, ne change rien en principe à cette situation. Il pourrait donc sembler dans un premier temps qu'à l'achat, l'acheteur n'offre pas de contreprestation en retour, mais justement « seulement » de l'argent. Mais il peut seulement avoir acquis celui-là, en ce qu'auparavant il a vendu sa prestation à un autre. Mais à des marchandises, c'est-à-dire des prestations capables d'échange - et avec cela de vente, on vient seulement par un travail personnel créant une valeur. *Mais le sol n'est pas un bien produit par l'individu (on peut tout au plus le considérer comme un résultat de la culture de l'humanité) et avec cela pas non plus une marchandise, le processus de transfert n'est par conséquent pas non plus un acte d'achat.*

Afin qu'un marché fonctionne, l'offre et la demande doivent être capable de réaction, là le prix reste pour tous dans des limites supportables seulement par contre-réactions. Mais cela aussi n'est pas donné avec le sol. Il ne peut globalement ni se multiplier (ou seulement dans des limites très étroites, par exemple par défrichement, mise en valeur, disposition d'aménagement de densité, etc.), ni ne peut se transporter pour compenser. La terre disponible dans une région éloignée ne peut pas être utilisée pour réduire le coût dans une métropole. Face à une croissance de la population se tient une croissance du besoin en sol. Dans ce cas, la croissance peut aussi se présenter limitée au niveau local, par exemple par la force d'attraction des centres, c'est-à-dire les zones de densité ou les centre de concentration ainsi nommés. Ainsi aujourd'hui par exemple, en République fédérale, 50% des humains vivent sur seulement 7% des surfaces de sol. Mais cela vaut aussi pour les changements de la culture d'habitation, par ex. plus d'espace requis par tête, indépendance des jeunes, augmentation des personnes âgées étant seules, mouvement des célibataires, etc. La seule réaction possible des « demandeurs » serait seulement la non-acquisition. Mais que fait-on sans logement ? Pour lui n'est pas de substitution, pas d'échappatoire. *Au lieu de compensation de marché, il n'y a, sur le secteur du sol, que la voie unique de l'enchérissement.* (L'indication fréquemment exprimée

[93]

qu'il y aurait toujours de nouveau effondrement des prix, ne prouve pas quelque peu le contraire, mais montre seulement qu'à côté du développement permanent agit encore un fort élément spéculatif, causant des bonds).

Qu'avec le sol il ne s'agisse pas de n'importe quelle marchandise, mais d'une particularité sociale, est sensible partout dans notre ordre de droit, par ex. au droit cadastral, au droit fiscal ou au droit de succession. Ce n'est pas pour rien qu'il est expressément énoncé à l'article 15 de la Loi fondamentale. Ainsi, il est dit par ex. dans une décision de la Cour constitutionnelle fédérale du 12/01/1967 (I BvR 169/63) : « Le fait que la terre n'est pas multipliable et est indispensable, interdit de laisser complètement son utilisation au jeu non évaluable des forces et du bon plaisir de l'individu ; un ordre juridique et social



correct, force de mettre les intérêts de la collectivité au sol, beaucoup plus à son avantage que d'autres biens patrimoniaux... Il en ressort ici (en termes d'intérêt public, l'auteur.) le rejet d'un ordre de la propriété dans lequel l'intérêt individuel à la priorité inconditionnelle sur les intérêts de la communauté ». On doit bien se rappeler aussi à cet instant que « la République fédérale d'Allemagne est un État fédéral démocratique et social ». Gerhard Leibholz, juge à la Cour constitutionnelle fédérale, a souvent indiqué que la profession de foi à l'État social aurait là dedans la même signification que la profession de foi à l'État de droit. *Mais si le sol n'est pas une marchandise, alors on ne peut aussi pas simplement le vendre et l'acheter. Il est invendable au sens réel, c'est à dire, son transfert doit avoir lieu sans prix de vente.*

[94]

## L'impact du prix de la terre sur l'effet de redistribution

Cela paraît pointilleux à maints humains, quand on accorde de la valeur à ce que le sol ne soit pas une marchandise. Mais cela montre seulement qu'on ne peut rien commencer de correct avec de tels concepts, parce qu'on n'a pas leur efficacité sociale suffisamment clairement devant les yeux. Le concept de marchandise est socialement lié à l'échange de prestation (voir ci-dessus). Mais qu'est-ce qui s'échange lors de la vente de foncier ?

En économie nationale (NDT « politique » pourrait être une autre traduction conventionnelle, mais économie de peuple plus littérale irait aussi, tout dépend du degré de nationalisme chez le traducteur et le degré d'habitude dans la pensée du lecteur), le sol est décrit comme moyen de production. Mais la valeur d'un moyen de production se détermine seulement par les avantages qu'on peut viser avec son aide. Tout dépend seulement de ce qu'on fait dessus ou fait avec lui. *La propriété du sol est donc, par nature, un droit à l'utilisation, un droit d'usage, respectivement une propriété d'usage.* - Parce que le sol n'est pas renouvelable, il a aussi seulement la permission d'être utilisé, autant que possible pas consommé au sens véritable. Cela limite le concept de propriété, qui dans notre ordre de droit tend en soi à une disposition non limitée, déjà considérable. L'utilisation du sol concerne tous !

Parce que le sol ne peut pas être fabriqué, mais que la Terre est en même temps la base de l'existence de tous les humains, il doit aussi se tenir à disposition de tous les citoyens de la Terre. Quand ce n'est pas le cas aujourd'hui, ce sont donc des rapports de domination, de puissance ou de droit qui ont provoqué cette répartition. Mais dans nos structures d'états comme communautés de droit, aujourd'hui vaut au moins le principe de l'égalité du développement de la personnalité. La persistance de vieux principes de domination représente une lourde perturbation de cette égalité.

D'autre part, il serait naturellement insensé de donner à chacun, en disposition directe, un morceau de terre également grand. C'était plutôt le geste des structures de sociétés autosuffisantes passées. Posséder de la terre signifiait jadis en première ligne la sécurisation de sa propre existence. Dans la structure sociale de la division moderne du travail, par contre, nous ne travaillons plus pour nous, mais pour les autres. Par



cette forme, les fruits de la propriété reviennent à la collectivité

[95]

*(Ainsi, par ex., un agriculteur travaille aujourd'hui pour largement plus de 60 humains, là où seulement un tiers de la population est en fait active professionnellement et de celle-là seulement 5% dans l'agriculture) - L'égalité qui s'est exprimée jadis comme revendications territoriales directes émerge aujourd'hui comme le droit à un revenu de base, qui revient à chacun et devrait former un filet de sécurité contre la mise en danger de l'existence par absence de revenu. (NDT pour Udo Hermanstorfer bien entendu qui laisse ici de côté d'autres aspects de la dignité humaine... l'humain ne vit pas que de pain). De ce fait, non le fait de la propriété comme base de l'activité sociale peut faire l'objet d'un changement de droit du sol, mais seulement la réglementation des processus par lesquels la propriété perd cette efficacité sociale. Un tel cas est la vente.*

La propriété du sol peut donc être comprise seulement comme un droit d'utilisation de l'individu, accordé et confirmé par la société. Si maintenant du sol est vendu, alors cela signifie que l'ancien propriétaire abandonne l'utilisation et qu'un nouvel utilisateur pénètre dans la propriété du droit d'usage. Cependant, le prix d'achat entraînera que le nouvel utilisateur doit renoncer à une partie des avantages visés par sa prestation au profit du propriétaire précédent comme non-utilisateur. Un morceau du bénéfice a été redistribué en faveur de l'ancien propriétaire qui n'est plus fournisseur de prestation. En économie politique on appelle rente un bénéfice qui sera atteint sans contre partie. Autrefois on aurait dit un honnête tribut. Plus le prix de la terre grimpe, plus l'effet redistributif est grand. Quand donc, par ex., un agriculteur ne peut plus dégager le prix d'achat du bénéfice de sa terre, alors cela signifie que le bénéfice total sera réclamé par le propriétaire précédent, bien qu'il ne contribue plus au bénéfice. Il est devenu un serf sous une forme moderne, même si nous sommes de l'avis que nous aurions déjà aboli ces rapports au 19e siècle. - Après la vente, le contexte se présente donc plus mal qu'avant pour l'acheteur et la société. *Contrairement à tous les autres processus d'achat-échange, une non-prestation sera payée lors de la vente de terrains.* Par conséquent, on peut appeler la vendabilité du sol, de manière pleinement justifiée, un chancre cancéreux de la vie sociale.

Contre cela sera objecté que pour l'un, donc le vendeur, aurait de son côté été payé en règle générale quelque chose pour la parcelle, qu'il pouvait

[96]

au moins revendiquer avec intérêt, et que pour le second, l'acheteur, serait donc disponible une prestation de renonciation du vendeur, qu'il devrait acquitter. - C'est donc une évidence que lors d'un changement de droit foncier des dépenses fournies doivent effectivement être remboursées là où elles étaient autorisées conformément à la loi en validité. - Cela semble déjà différent avec l'intérêt. Si la comparaison était faite, que le prix d'achat resté à la banque, aurait atteint en même temps un certain intérêt, alors on ne voit pas qu'il a correspondu à la valeur de l'utilisation des parcelles dont l'équivalent n'était pas disponible dans le même temps à l'épargnant. On ne peut pas revendiquer la prestation et l'argent. *L'intérêt n'est à cause de cela pas susceptible*



*d'indemnité.* Mais qui n'a pas utilisé sa parcelle est resté redevable d'une prestation à la communauté. Que celle-ci devrait lui être indemnisée à cause de cela, personne ne peut volontiers le demander avec sérieux.

Avec cela le motif de renonciation est aussi exprimé. Dans une société libre, chacun est aussi libre de changer ses conditions de vie. Évidemment, chacun peut abandonner la propriété d'utilisation du foncier, s'il ne veut plus l'utiliser. Une revendication à une partie du bénéfice du prochain propriétaire ne peut pas être fondée sur cela. (Une certaine exception transitoire est l'agriculture, où le vieux fermier vivait encore avec le suivant sur la ferme et pour cela était entretenu par ce bénéficiaire. Cela aussi deviendra caduc dans le cadre des solutions techniques d'assurances vieillesse dans l'agriculture). – En tout cas devrait être clair en soi que des investissements faits réellement avec leur valeur temporelle respectivement leur valeur résiduelle seront remboursés. Pour ces montants, il ne s'agit pas d'un prix d'achat, mais d'un refinancement, dans lequel seul les prêteurs (*NDT donneurs de crédit*) seront échangés. L'erreur fondamentale de l'argumentation de renonciation sera reconnue en premier quand on se rend compte que la propriété du sol est une attribution de la société et non une prestation propre à l'individu. (Aussi loin, c'est la communauté qui renonce à quelque chose, à savoir la prestation du propriétaire. Si déjà ainsi, alors le vendeur devrait justifier pourquoi il ne fournit pas l'utilisation promise). *Qui aimerait que la liberté de fréquentation du*

[97]

*sol reste maintenue comme valeur et ne s'arrête pas avec sa propre liberté celui-là doit exiger/promouvoir la transmission sans prix d'achat du foncier/de fond et sol.* Cela serait aussi la conséquence de l'article 2 de la loi fondamentale, qui laisse commencer la limitation des droits à la liberté de l'individu, là où seront violés les droits d'autres. Le fait de vendre du sol est une violation permanente des droits de tous les autres.

## **L'effet de la location, du droit de construction et de l'admissibilité à titre de garantie**

Quand la vente est injustifiée, apparaît évident aussi qu'est concernée l'éligibilité comme garantie du prix d'achat. Car les hypothèques servent donc à l'assurance des prix d'achat crédités. Lors d'un transfert de sol libre de prix d'achat, les hypothèques aussi ne seraient pas nécessaires. (C'est par contre autrement avec le financement de maison. Mais là aussi, la parcelle elle-même ne pourra plus être utilisée comme une sécurité à valeur d'argent, car elle n'a plus de prix de vente) - Les hypothèques ont d'abord tout de suite rendu la hausse des prix des terres possible en ce que des immenses sommes d'achat peuvent être avancées sur des décennies et, de manière paradoxale, servir simultanément pour leur propre sécurité. La popularité des hypothèques, soutenue chez les prêteurs par des traitements juridiques et fiscaux particuliers, vient de ce que le crédit devient avec cela indépendant du sort de l'initiative utilisant le sol.

Si le propriétaire devenait insolvable ou si l'entreprise fait faillite, la parcelle conserve sa valeur, oui devient toujours de plus de valeur. Ici se montre par ex. aussi la



différence de la terre par rapport à d'autres moyens de production. Une machine, avec la durée de son utilisation, perd toujours plus de valeur, le sol devient plus précieux. C'est pourquoi, la fonction sociale du sol pourra être comprise ni par la théorie générale de la marchandise ni par celle du moyen de production.

Par la location et le droit à construire, la formation de rente par le recours au droit de propriété est encore

[98]

plus évidente lors de la non-prestation simultanée que lors de l'achat. Les deux formes de disposition jouissent aussi d'une popularité croissante lors de la hausse des prix des terrains. L'avantage du locataire, respectivement du preneur de droit à construction, repose en ce qu'il n'a pas à réunir le prix d'achat sinon nécessaire. C'est comme si le vendeur accorde lui-même le prêt. Pour le bailleur ou donneur de droit à construction, l'avantage réside dans le fait qu'il vient dans la jouissance d'un intérêt (NDT: en allemand on utilise souvent "Zins" aussi bien pour l'intérêt sur un crédit, que pour un loyer d'une location. En français on parle aussi de loyer de l'argent pour des intérêts) sans perdre la propriété immobilière. Par l'adaptation des intérêts, il prend part à l'augmentation générale de la valeur et peut toujours encore réaliser la somme des augmentations de la valeur plus tard par une vente. On ne devient pas riche d'un coup, comme dans la vente immédiate, mais on est approvisionné la vie durant pour cela. Plus clairement : l'effet de redistribution des actifs aux inactifs ne peut être apporté plus clairement à l'expression. Les deux formes de transferts seraient caduques avec une nouvelle loi foncière de l'invendabilité du sol.

## **Esquisse d'un nouveau droit du sol**

Mais à quoi devrait ressembler un nouveau droit du sol moderne formé socialement ?

1: *But*

La terre n'est pas à vendre. Le transfert du foncier a lieu sans prix. L'achetabilité des constructions n'est pas touchée par cela.

2 : *Propriété d'utilisation*

Fond et sols seront transférés à cet effet dans la propriété de la société. Cela devrait être conçu de telle sorte que l'utilisateur du moment sera placé comme l'était un propriétaire jusqu'ici, à l'exception de la perception du prix d'achat lors de la renonciation à l'usage. On pourrait appeler cette forme de propriété, propriété d'usage, propriété fiduciaire ou «propriété dans le fleuve social ». Des organes légitimés démocratiquement seront formés -

[99]

qui perçoivent les droits de propriété de la société (*NDT wahrnehmen est percevoir mais au sens des perception sensorielle ce qui rend la phrase bien plus "mystérieuse"*). .

3 - *Le transfert de la propriété*

L'ancien propriétaire deviendra automatiquement le nouveau propriétaire. Le



transfert ultérieur de propriété peut chaque fois avoir lieu par les propriétaires précédents eux-mêmes. Une institution sociale qui administre le sol intervient seulement là où n'est placé encore aucun premier utilisateur (terre non bâtie), là où le propriétaire jusqu'à présent n'a lui-même pas placé un successeur ou lorsque des points de vue supérieurs de l'utilisation sociale doivent se faire valoir. La propriété d'usage du sol suit automatiquement la propriété de la construction.

#### 4 - Compensation/dédommagement

Les droits de propriété existants seront indemnisés à la hauteur des coûts d'achats réels, avec pour les possessions de longue date des conventions minimales qui peuvent être trouvées. La prestation d'indemnisation est prioritaire au démantèlement des droits hypothécaires existants. De leur côté, les banques placent les moyens générés en retour (NDT Rückflußmittel = moyen provenant du reflux) à disposition des institutions qui ont à réunir les prestations de dédommagement

#### 5 : Taxe d'utilisation

Pour la mise à disposition du sol, une taxe d'utilisation sera établie dont la hauteur peut être orientée à des réalités et des nécessités sociales. La taxe d'utilisation devrait être liée à des tâches sociales spécifiques, elle ne doit pas former une source générale de financement d'institutions étatiques.

#### 6 : Financement des dédommagements

La prestation de dédommagement sera financée à partir de la taxe d'utilisation jusqu'à remboursement complet. Par la suite, la taxe d'utilisation peut être fixée complètement librement des considérations de coût.

[100]

#### 7 - Effet

Avec l'adoption du droit du sol, le sol serait immédiatement libre de prix d'achat. Par l'effet de la prestation de dédommagement, la charge au sol demeurerait cependant pratiquement à la hauteur antérieure jusqu'à son amortissement. L'effet équivaldrait au gel des prix du sol. Le dédommagement signifie en réalité une redistribution rénovée. Cependant, en une génération, le sol pourrait être libéré des charges de prix d'achat. La durée de la période de remboursement est presque sans importance pour l'efficacité de la mesure.

Dans ce qui suit, les composantes particulières de cette nouvelle réglementation seront brièvement éclairées et expliquées.

### **Taxe d'utilisation au lieu de prix de la terre**

Le transfert du sol de la société à l'individu pour l'usage attribué en exclu tous les autres membres de la société. Deux raisons parlent pour percevoir une taxe d'utilisation pour ce transfert. Pour l'une c'est donc ainsi que les avantages réels d'une utilisation productive par ex. lors d'agriculture et d'artisanat fluent à la collectivité, mais ils ne coulent donc pas sans coûts. Bien plus, les bénéfices accumulés restent privés et se



tiennent à disposition de la formation des revenus des participants. C'est pourquoi une taxe doit veiller qu'une certaine compensation passe aux non-propriétaires. Pour l'autre, l'utilisation de la terre par la propriété juridique devrait se passer avec la plus grande modération possible, et cela vaut avant tout pour des fins de consommation, comme le résidentiel (NDT: cette consommation se réfère notamment à la consommation d'espace destiné à l'agriculture par exemple qui devient petit à petit un véritable problème si on veut garder un minimum d'autosuffisance alimentaires sur certains territoires). La taxe d'utilisation aurait ici l'effet d'une taxe à la consommation. Cela se montrerait surtout aux parcelles de terrain non construites. Pour elles en tout cas la taxe d'utilisation serait relevée. Comme il n'y a pas de possibilité de récupérer ces coûts par un prix de vente ultérieur, seulement celui qui veut les utiliser lui-même en un temps futur garderaient de telles parcelles de terrain.

La taxe d'utilisation établirait une sorte de *compensation des utilisations*,

[101]

car leurs bénéfices ne couleraient pas comme jusqu'à présent aux vendeurs privés, mais à des fins sociales-sociétales. Leur effet serait à peu près comme celle d'un affermage de terres ou octroi de droit à construction par une municipalité. La taxe d'utilisation n'est aussi aucun remboursement pour des coûts (jusqu'à la fin de la période de transition de la prestation de remboursement). Elle peut être librement fixée en fonction des besoins de la société, par ex.

- endroits préférés - taxe élevée ; mauvais emplacement - taxe basse ;
- demande en surface élevée - taxe élevée ; utilisation économique de l'espace- taxe faible ;
- Maison individuelle - taxe élevée ; construction de logements locatifs - taxe faible; charge écologique haute - taxe élevée ; efforts écologiques - faible taxe ;
- les détérioration de la qualité d'utilisation par ex. par construction de route, bruits d'avions, etc., peuvent être pris en compte rapidement par des réductions de taxe. Des préoccupations publiques se laisseraient donc aussi plus facilement réaliser. Inversement, lors d'amélioration de qualité par ex. de meilleures infrastructures, etc. pourront aussi être prononcées des augmentations de taxe.

Les institutions d'intérêt général n'auraient pas besoin d'acquitter une taxe ou seulement une taxe réduite ;

- *les surfaces nécessaires publiquement seraient libres de dédommagement et de taxe ;*
- l'agriculture pourrait en tout cas travailler en franchise de taxe, puisque son travail est nécessaire pour la conservation des terres de culture.

Avec cela est au moins évoqué quelle flexibilité permet une taxe d'utilisation pour façonner l'utilisation des terres dans le sens d'une compréhension générale. Dans des situations particulières, il serait même possible de *déterminer le montant de la taxe d'utilisation au plus offrant dans le sens d'un appel public d'offres*. Dans ce cas, bien sûr, pourrait également se montrer une lourde charge financière du foncier, mais au moins les bénéfices couleraient à la société et ne disparaîtraient pas dans le privé.



[102]

La taxe d'utilisation serait liée de manière sensée à des buts. Pour l'un pourraient être financées les utilisations sociétales de terres. Mais l'idée de la compensation d'utilisation exprimerait mieux la liaison à des usages sociaux en direction de groupes de la population qui ne peuvent pas se maintenir par leur activité propre, par ex., l'aide sociale à des personnes à faible revenu, soins aux personnes âgées, protection de la jeunesse, etc. Une simple mise en place dans le secteur public en tant que source de revenus serait à rejeter. - Un avantage supplémentaire de la réglementation de taxe d'utilisation serait la disparition des impôts fonciers qui nécessitent une charge administrative énorme, et leur remplacement par une facture unique. (Ne sont pas concernées les questions qui sont liées aux immeubles. Une perte de recette fiscale n'a donc le droit de prendre en considération que l'impôt en relation immédiate avec le sol. Aussi des taxes pour des services publics, par ex. pour transferts de propriété, peuvent rester maintenues quand aussi sous une forme modifiée.)

## **Le transfert de propriété**

Jusqu'à présent, le sol était vendu par le propriétaire sur le marché foncier. Si maintenant aucun prix d'achat n'est plus perçu pour le transfert d'une parcelle de terre et qu'avec cela n'existe plus de marché, qui détermine alors l'utilisateur suivant ? Tout acte de transfert ne serait-il pas maintenant transféré à un acte administratif bureaucratique de l'institution à laquelle le sol a été transféré aux mains de la société ?

En tant que porteur du droit de propriété, s'offrent deux possibilités. Pour l'une, les municipalités et les villes pourraient elles-mêmes devenir porteuses. Pour cela parle tout d'abord que celles-ci sont donc aussi porteuses de la planification de l'espace et de l'aménagement. Les deux aspects de la question foncière se trouveraient ainsi dans une main et se complètent parfaitement. - Mais justement, ce point de vue parle aussi contre un tel régime. Car l'intégration dans les compétences générales pourrait aussi être considérée comme

[103]

un renforcement de l'embroussaillement des intérêts. Tout de suite quelques grandes villes ont déjà livré des exemples négatifs sur cela.

Il serait préférable d'amener l'administration foncière dans un corps public-juridique dont les représentants-citoyens pourraient même être légitimés par des élections. Avec cela une institution d'auto-gouvernement citoyen pourrait être opposée au gouvernement municipal orienté par les partis. Que celle-ci souche de la même zone géographique, n'amènerait à l'expression que les contradictions apparaissant de la situation réelle d'une région et conduirait donc à un plus de démocratie au lieu d'un moins. - Il serait aussi concevable que de telles institutions se retrouvent aussi en des formes régionales plus vastes pour travailler ensemble.

Il a déjà été indiqué que ces droits de propriété sociétale reposent pratiquement aussi longtemps silencieux qu'aucune urgence ne se fait sentir. Parce que la vente





d'immeubles est possible avant comme après, et que les droits fonciers migrent avec automatiquement, *dans tous ces cas aucune intervention de la société porteuse est à la fois nécessaire et possible*. Mais cela se rapporte à la plus grande part des transactions. Ici demeure seulement une obligation d'information. De manière pleine de sens, la société porteuse recevra cependant un droit de préemption, en particulier en ce qui concerne les projets d'aménagement du territoire. - Le problème d'attribution se pose en fait seulement en termes de terres non utilisées. Mais ce n'est pas différent, de ce qui est déjà pratiqué aujourd'hui. Partout où des communes vendent ou louent des terres, doit déjà être décidé aujourd'hui, qui devrait devenir propriétaire, respectivement possesseur. Ce problème de répartition deviendra même beaucoup plus facile, car il se réfère uniquement à un usage des biens et ne concerne plus des valeurs d'actifs/de patrimoine. Tout de suite lors de la vente par les communes apparaît donc aujourd'hui la difficulté que l'attribution à un nouveau propriétaire met en jeu un actif futur à la charge des pouvoirs publics, ce qui est socio-politiquement plus que discutable et a déjà déclenché de nombreux scandales. - Mais celui qui est d'avis que seules des conditions de marché entraînent la répartition correcte en ce que le plus offrant obtient l'adjudication pourrait intervenir pour un règlement lors de la répartition

[104]

sous la forme d'un appel d'offres ou d'enchères publiques par laquelle sera fixée la hauteur de la taxe d'utilisation. Étant donné que dans ce cas, aucun enchérisseur ne peut s'attendre à récupérer sur une vente future une partie de l'investissement, la pure valeur de rendement ou valeur d'utilité déterminerait le montant de la taxe d'utilisation et la limiterait donc raisonnablement. Cela créerait même des conditions d'accès transparentes et ouvertes, comme elles ne sont pas à rencontrer aujourd'hui sur le marché foncier. Il est donc à établir absolument que le marché foncier est jusqu'à présent complètement opaque pour la plupart des humains et est pénétré par des enchevêtrements d'intérêts. - En outre, tous les demandeurs institutionnels après des terrains tomberaient : les compagnies d'assurance, les fonds de pension, etc. qui achètent seulement à cause de l'augmentation de la valeur du terrain. La recherche de propriété d'usage pour créer un espace résidentiel ou professionnel ne serait cependant pas affectée par cela.

Une objection importante vise dans la direction d'un marché gris ou noir. Le prix de la propriété qui ne serait plus disponible pratiquement ne serait-il pas ajouté au prix de l'immobilier, de sorte que l'ensemble de la mesure irait finalement nulle part ? Pour cela on doit penser que cela valait, en situation comparable, avant tout quand existaient encore des prix du sol. *Mais quand le sol n'a un prix nulle part, alors une telle rente ne peut aussi pas se former*. - Toutefois, on pourrait par ex., regarder sur une situation de centre-ville et renvoyer là-dessus qu'une bonne situation publique propulse un immobilier vers le haut par-dessus tous les coûts de fabrication et qu'en cela le sol libre de prix aussi ne conduit à aucun allègement. Comme la valeur de situation est un effet des rapports de communauté, il est donc tout à fait juste et approprié qu'ici une taxe d'utilisation beaucoup plus élevée puisse être perçue qu'à un autre endroit. Mais la hauteur de la taxe d'utilisation pourrait être absolument liée à la hauteur du coût de la construction dépassant la valeur de ventes ou



locative. Une forte taxe d'utilisation freine la fourchette de prix lors de la vente du bâtiment. Car lors de la vente de l'immobilier vaut pour l'acheteur encore toujours le calcul du bénéfice : combien puis-je me supporter de coûts ? Ici aussi la disparition

[105]

d'une valeur de spéculation foncière ultérieure agit en abaissant les prix. Dans tous ces cas, la plus grande différence par rapport à l'état actuel existerait donc néanmoins parce que la dépense pour cette parcelle ne va pas à un propriétaire ou un vendeur privé, mais fluera comme taxe d'utilisation à la communauté. - Le devoir d'information sur le prix de vente à la société porteuse, la divulgation publique de la taxe sur l'utilisation et le droit de préemption du porteur sont des mesures supplémentaires pour lutter contre de possibles paiements au noir.

Aussi un régime juridique où lors de découverte de paiements ou de créances cachées, celles-ci deviennent seulement caduques, mais que le contrat demeure, et que seulement le vendeur est puni en conséquence, remplirait tout à coup les dernières lacunes. Car la publication de tels accords après l'inscription du transfert de propriété pourrait transformer, pour le propriétaire cédant, chaque entreprise cachée, en un risque si énorme, difficilement calculable parce qu'il ne pourrait plus annuler le transfert, ne recevrait plus l'argent noir et en plus devrait payer.

Naturellement des constructions de cas où les règles prévues peuvent être sapées, sont toujours concevables, même si une grande partie peut être contrecarrée par l'imagination des responsables. Un certain reste d'abus doit être supporté par une communauté quand elle veut faciliter la libre conduite des personnes. Par rapport au contexte actuel, qui cause des dommages permanents à la communauté à travers le prix de la terre, ces risques résiduels perdent en signification. Cependant, ils sont toujours de nouveau utilisés comme argument pour prouver que tout l'effort de re-conception n'est pas valable parce que ce ne serait pas une solution « parfaite ». *Mais ici il ne s'agit pas d'un droit foncier « parfait », mais d'une loi socialement conforme.*

[106]

## **Sur le règlement du dédommagement**

Finalement, tous les modèles de réforme foncière ont échoué sur cette question. Parce qu'à partir de notre ordre juridique, il est nécessaire de compenser adéquatement les propriétaires précédents. Les factures venant en question montrent d'énormes sommes d'argent. Dans l'étude «Pour une loi foncière sociale» sera calculée par ex. pour la seule indemnisation des terres cultivées à raison de 2,4 millions d'hectares et d'une compensation moyenne de 50 DM par mètre carré, une somme d'ensemble de 1200 milliards de DM. Entre-temps, la surface bâtie risque d'être considérablement plus grande et le prix de 50 DM par mètre carré est loin d'être suffisant. "Ces



estimations grossières montrent clairement que même si la situation financière se développe bien, de telles sommes d'argent ne peuvent être rassemblées par le secteur public." Cela signifie-t-il la fin de la possibilité d'une véritable réforme radicale? Car une expropriation sans dédommagement ne serait exécutable ni juridiquement ni politiquement et est aussi non souhaitable.

On doit tout d'abord être clair sur ce qui devrait être dédommagé. Cela peut seulement être le montant que le propriétaire actuel a dû dépenser lui-même pour acquérir la terre. Lors d'un tel règlement, tous les utilisateurs des sols seraient traités comme s'ils avaient été propriétaires de la propriété dès le début. Par contre, il ne serait pas nécessaire de compenser l'intérêt sur le capital investi souvent cité. Il a déjà été indiqué que la contre-valeur équivalente à l'intérêt a déjà été savourée dans l'utilisation elle-même. Ceci contrairement à l'épargnant, qui obtient son intérêt en raison de la perte d'utilisation (NDT : de la somme prêtée). - La valeur marchande serait aussi non dé-dommageable, donc la valeur qui est présentement usuelle sur le marché si le bout de terrain était vendu. Il s'agit donc d'une valeur hypothétique à laquelle le propriétaire de la propriété n'a pas contribué, mais qui provient uniquement de l'environnement social. Parce qu'avec cela ne sera détruit aucun résultat de prestation, il n'y a aussi pas d'obligation de dédommagement de la part de la communauté. Au contraire, il a été rendu clair que la réclamation

[107]

d'une valeur d'échange nuit durablement à la communauté. Mais contre la valeur d'échange parle aussi le fait qu'elle ne serait pas du tout remboursable pour tous ensemble, mais vaut seulement pour le cas particulier. (Comparé avec le marché boursier, la garantie de la valeur marchande exprimerait la garantie de la valeur d'échange de la garantie du cours du jour. Mais ceci est complètement irréaliste car le cour du jour ne sera formé que d'une fraction des actions. Les crash boursiers apparaissent donc tout de suite quand un mouvement de masse s'installe par lequel tous veulent réclamer ce cours pour eux.) Et contre la valeur marchande ne parle pas en dernier, le fait qu'elle est une attente purement spéculative au moment de l'achat. Mais les valeurs spéculatives n'ont aucune garantie sur leur réalisation. Quiconque spéculé sur la hausse des prix des sols doit compter non seulement avec des changements économiques mais aussi juridiques et politiques. Chaque sensation du droit serait aussitôt retournée sur la tête quand on obtiendrait la garantie par la communauté du but spéculatif dont l'efficacité irait encore au détriment de celle-ci. - La seule objection juridiquement valable serait celle de l'inégalité de traitement. C'est donc aujourd'hui le problème de la prestation de dédommagement. Parce que justement elle ne concerne pas tout le monde, c'est pourquoi l'analyse au cas par cas intervient et à cause de cela la valeur marchande doit être mise à contribution. *Un basculement général de la propriété d'actif/ patrimoniale à la propriété d'usage devrait, par l'obligation générale d'indemnisation qui en résulterait, placer hors de force la valeur marchande/d'échange en tant que mesure individuelle.*

En moyenne, les coûts d'acquisition sont bien en deçà des valeurs de marché extrêmement élevées d'aujourd'hui. Cela est pendant principalement de la façon dont on procède avec la possession ancienne ou la propriété héritée. En soi, vaut aussi ici, que



donc la contre-valeur reposait dans l'utilisation même. Néanmoins, on pourrait s'entendre sur une valeur de dédommagement minimale qui, toutefois, ne devrait pas dépasser 20% de la valeur marchande.

aussi des investissements qui améliorent la valeur, mais toutefois pas ceux qui préservent la valeur. Cette demande de dédommagement sera examinée et certifiée par la

[108]

société de portage. - Mais d'où celle-ci devrait prendre l'argent? Pour la suite de l'étude, nous supposons tout d'abord que l'argent est disponible. Cependant, la prestation de dédommagement s'écoulant au propriétaire jusque là sera toutefois liée à un but. De telle sorte qu'elle devra être utilisée en premier rang pour le remboursement des hypothèques encore existantes sur le bien immobilier d'ensemble : une scission dans le sens que le bien sera compté au capital propre libre de charge et les hypothèques seulement comptées à la maison, n'est pas autorisé. Au propriétaire apparaît en cela aussi peu de dommage qu'à la banque. Car quand le prix du sol est éliminé et pour le même montant la dette hypothécaire sera amortie, alors le degré de couverture du crédit s'améliore. - L'argent refluant aux banques serait maintenant mis à la disposition des sociétés de portage en tant que crédit d'ensemble et garanti la capacité de paiement précédemment supposée. Avec cela se ferme le cycle. Ceci est aussi nécessaire en technique monétaire, car une poussée de liquidité monétaire de plusieurs centaines de milliards de DM secouerait énormément la situation monétaire. Ainsi, s'écoulent au marché monétaire libre seulement des montants à hauteur des amortissements annuels.

Les crédits des sociétés de portage devront évidemment porté des intérêts. La réglementation légale de la propriété d'usage et de la taxe sur l'utilisation assurent la sécurité totale du crédit pour les banques - Les paiements d'intérêts sont financés par la taxe d'utilisation, qui doit être payée par chaque propriétaire d'usage. Un taux d'intérêt spécial pourrait être convenu pour ce projet de réforme avec l'aide de l'État et de la Bundesbank, qui reposerait considérablement sous les taux d'intérêt maximaux actuels. Au moins un pour cent pourrait être détourné pour le remboursement. (Pour le type de projet, vous devrez supposer qu'au moins les instances de l'État et la banque centrale permettent le plein soutien, il s'agit quand même d'une contribution significative à l'assainissement de la société.) Dans ce cas, ne se produirait en moyenne aucun changement de charge, à savoir que l'intérêt et le remboursement de la prestation de dédommagement ne chargeraient pas plus fortement les propriétaires jusque-là que l'achat l'a déjà fait. Mais même quand un intérêt spécial ne viendrait pas en l'état et que l'amortissement

[109]

serait pour cela relevé d'un point de pourcentage cela correspondrait à un renchérissement en une fois du prix entre 10% (au taux hypothécaire de 10%) et 16% (au taux hypothécaire de 6%) pendant la durée du prêt. En pratique, cependant, cela signifie un arrêt du prix des terres.



Pour le déroulement du projet, la période de remboursement n'a aucune importance en soi, en dehors que les intérêts doivent être trouvés sur un temps plus long. Une période significative pourrait être celle d'une génération. Ainsi, la nouvelle loi foncière serait une véritable *œuvre de génération*, un *contrat de génération*. Comme la taxe d'utilisation est une taxe permanente, elle fonctionne comme une annuité constante. En supposant un taux d'intérêt contractuel de 5% entre les sociétés de portage et les banques, un taux d'amortissement de 1,5% serait suffisant pour remboursement du dédommagement d'ensemble dans les 30 ans. En supposant un taux d'intérêt de 8%, même des taux d'amortissement de 0,9% produiraient le même résultat. - Pendant ce temps, la taxe d'utilisation n'est pas vraiment libre socialement, mais reste encore piégée aux effets de la loi foncière précédente. Ce n'est qu'après le remboursement que tous les revenus de la taxe d'utilisation s'écoulent à des tâches d'utilité commune.

Une question ouverte ici est la perte de revenus que les institutions publiques ont jusqu'ici obtenus des conditions foncières (bénéfices, héritage, impôts sur le patrimoine et sur le revenu, ainsi que diverses taxes). Ces chiffres ne sont pas encore disponibles en raison de la complexité de la couverture. En un mot, cependant, les considérations suivantes peuvent être faites :

1. Sans aucun doute, les encaissements mentionnés ci-dessus disparaîtront. Probablement se donneront aussi des pertes de taxe, puisque les valeurs ne se tiennent plus au point central.

3. Mais pour cela disparaissent aussi les prestations de dédommagement pour des utilisations publiques. Malgré tout, plus de 55% des surfaces construites sont utilisées entre autres pour les voies de circulation, les voies ferrées, les parcs et les cimetières, les aérodromes.

4. Une grande partie des encaissements sera à dépenser par l'administration et l'imposition de la propriété foncière. Ces fonctions

[110]

seraient grandement simplifiées. Cependant, les avantages en termes d'aménagement du territoire et de planification des villes et des communes peuvent par contre être difficiles à chiffrer.

Le besoin de compensation du secteur public peut être couvert de diverses manières. Pour l'une, la taxe d'utilisation pourrait être instaurée plus élevée que nécessaire pour les intérêts et le remboursement du dédommagement. Un contrat favorable des taux d'intérêt avec les banques créerait de préférence cet espace de jeu. Pour une autre, l'amortissement pourra aussi être étendu. Si par exemple pour un taux d'intérêt supposé de 5%, une période d'amortissement était portée de 30 à 37 ans, alors déjà 0,5% serait disponible à cette fin. Une troisième possibilité est montrée par l'évolution de l'inflation. Un ajustement de seulement 50% de la taxe d'utilisation annuelle aux évolutions respectives de l'inflation, puisque les montants du prêt restent nominaux, rendrait disponible une part croissante de cette taxe pour une compensation des encaissements.



La hauteur nécessaire de la taxe d'utilisation doit s'orienter dans la phase de dédommagement au minimum sur la charge par l'intérêt et l'amortissement. Aussi loin, elle correspond à la valeur d'achat *moyenne* des parcelles de terrain. Aux 50 DM par mètre carré précédemment mentionnés, cela représenteraient par un taux d'intérêt de 5% et 1,5% de taux d'amortissement, une charge de 6,5% ou 3,25 DM par mètre carré, en supposant un prix quadruple de 200 DM / m<sup>2</sup>, conformément de 13 DM / m<sup>2</sup>.

Un montant disponible se tenant à disposition pour un amortissement supplémentaire, un règlement exceptionnel d'encaissement ou aussi des tâches supplémentaires pourrait résulter des considérations suivantes. Le montant d'achat soumis à dédommagement est donc la base de calcul, à laquelle le propriétaire s'est reconnu économiquement. Qui a donc acheté à la dernière valeur marchande, recevrait certes cette somme comme valeur de dédommagement, mais devait aussi payer une taxe d'utilisation en % de cette valeur. C'est différent avec celui qui, il y a peut-être des décennies, a acheté une parcelle de terrain à bon marché. Si là la taxe d'utilisation s'orientait au montant du dédommagement, ainsi l'avantage se poursuivrait toujours. - Étant donné que la taxe d'utilisation a été en fait justifiée/fondée tout autrement

[111]

et a été seulement liée par la nécessité de dédommagement aux prix d'achat jusqu'à présent, ainsi il est plausible qu'elle ne peut pas suivre le règlement du prix d'achat vers le bas. Si la taxe d'utilisation est maintenant déterminée en fonction des revenus et des conditions d'utilisation actuels, alors une partie de la taxe fournie par les propriétaires, qui ont été dédommagés en dessous de cette valeur capitalisée, reste encore librement disponible à hauteur du montant de la différence de la taxe fournie.

Si on embrasse du regard ce contexte de technique monétaire, alors il s'avère que l'un ou l'autre jugement sur la non-finançabilité n'est pas correct. Il n'est justement pas du tout nécessaire de rassembler en une fois un tel montant énorme de par ex. 1 200 milliards de DM. Il s'agit beaucoup plus pour l'essentiel d'une entrée comptable en anneau qui initie simplement une inversion du processus de répartition. Il est vrai qu'au début l'intérêt payable aux banques prévaut. Avec chaque année qui passe, cependant, la part d'amortissement de la taxe d'utilisation augmente, de sorte que la direction du flux s'inverse lentement en faveur de la communauté. La facture a justement en premier alors une pertinence, quand à côté de la dépense de dédommagement on place aussi l'encaissement de la taxe d'utilisation.

Les chiffres mentionnés ici sont tous seulement des exemples, mais pas complètement en l'air. Les vraies valeurs doivent être établies lorsque la discussion a atteint un stade plus avancé. La seule chose importante est l'idée qu'une telle étape est réalisable dès que vous remplacez la valeur marchande par la valeur d'achat. (Une régulation de la valeur de marché mettrait pratiquement en place un processus catastrophique de fabrication d'argent à hauteur de la différence spéculative.) Mais les valeurs d'acquisition sont aujourd'hui déjà enregistrées dans l'économie politique.

Impact sur les concernés



Puisque chaque citoyen est en quelque sorte affecté par la question foncière, l'impact potentiel sur sa propre situation est habituellement le centre d'intérêt. De la multitude d'intérêts, doivent être distingués quelques-uns, mais les caractéristiques.

[112]

**Municipalités et villes** : les effets les plus bénéfiques sont pour les communautés locales. D'une part, la planification de l'utilisation et de la mise en valeur des terres devient plus facile, car la part de terres est libre de toute demande d'indemnisation. - De la terre non construite deviendra libres, car de taxe d'utilisation par manque de dédommagement de prix d'achat sera encore réglée uniquement par ceux qui ont un intérêt d'utilisation à court terme. En cas de doute, elle sera remise ou respectivement retournée à la société de portage. - Dans le cas des concessions foncières des municipalités, la suspicion de traitement préférentiel disparaît, car la terre est devenue dépourvue de patrimoine/d'actif. - La partie libre de la taxe d'utilisation est utilisée pour financer les dépenses sociales précédemment financées par les municipalités. Cela conduit à un soulagement significatif à long terme des ménages jusqu'à présent. (L'ordre de grandeur serait de nouveau à discuter dans les chiffres déjà mentionnés à plusieurs reprises. En supposant une prestation de compensation de 1200 milliards de DM cela se traduirait par une orientation initiale à ce chiffre de la taxe d'utilisation, une somme annuelle de 78 milliards de DM à 6,5%. ) Quelle doit être la perte totale d'encaissements par rapport à la loi foncière et fiscale précédente? La compensation correspondante a déjà été discutée dans la section précédente. - Le prix éliminé des terrains permettrait également d'éviter les usages spéculatifs non désirés et les asymétries sociales (seules les banques et les compagnies d'assurances peuvent se permettre des centres-villes !). - Si les sociétés de portage obtiennent des structures juridiques publiques, une grande partie de l'autogestion par les citoyens serait aussi regagnée.

À ce stade, il convient de souligner à nouveau que le transfert des anciens droits de propriété aux sociétés de portage (ou aux municipalités et aux villes) entraîne initialement *des droits silencieux*. Cela signifie que le rôle du propriétaire sera perçu en premier alors quand la chaîne de transferts d'un propriétaire d'usage de l'immeuble à l'autre sera interrompue. La société de portage reste donc généralement à l'arrière-plan, c'est-à-dire que le propriétaire de l'usage ne peut être menacé par une influence bureaucratique permanente. Les contrats d'utilisation doivent également être conçus en conséquence.

[113]

**Possesseur de maison individuelle** : Le propriétaire jusque là devient automatiquement le propriétaire de l'usage. Rien ne change pour la situation d'habitat. - La *propriété de la maison* elle-même reste maintenue, y compris selon le droit patrimonial, et elle peut être vendue sans condition, ce avec quoi la propriété l'utilisation sur le terrain va également automatiquement à l'acheteur. - La maison peut également être léguée à tout moment. Seul le sol lui-même ne représentera plus une valeur héréditaire et rendra ainsi inutile certains conflits d'héritage. Le fardeau des décaissements pour



l'héritage de parcelle de terre disparaît. - Les dépenses pour l'acquisition de la parcelle sont restitués à Heller et Pfennig (NDT au centime près) à la personne qui a acheté sa parcelle de terre. - En cas de nécessaire changement de résidence, la maison est beaucoup plus facile à vendre, car le financement de la part du terrain disparaît.

*Locataire* : Pour le locataire, le prix du terrain arrêté conduira à un réel soulagement, puisque le prix du terrain est éliminé et remplacé par la taxe d'usage. Cela sera perceptible surtout dans les villes avec leurs prix des sols extrêmement élevés. Étant donné que la taxe d'utilisation doit d'abord être utilisée pour compenser la situation antérieure, il y aura initialement peut-être moins de réductions qu'un arrêt de la charge du sol. Mais même le gel partiel des loyers est déjà un pas en avant significatif. - La taxe d'utilisation est publique et peut, comme pour les coûts supplémentaires, être indiquée séparément, de sorte qu'elle reste transparente en tant que facteur de coût. - L'augmentation des loyers serait déjà limitée par le fait que la construction serait plus facile sans coûts d'acquisition foncière. Sans les coûts d'acquisition des terres, par ex., la construction de maison particulière ou d'habitats coopératifs est beaucoup plus facile. Des modifications de la taxe d'utilisation pourraient également favoriser ces évolutions. - Le soulagement du marché des capitaux par l'élimination du financement des sols libérerait les capitaux pour les immeubles eux-mêmes et pourrait ainsi fournir une contribution significative au financement de construction de logements. La construction de logement pourrait recevoir de nouvelles impulsions.

[114]

*Commerce et industrie* : Tout d'abord, vaut ici que la modification des droits fonciers fait de l'ancien propriétaire le propriétaire de l'usage. La préservation de l'investissement n'est pas affectée, ainsi que la vendabilité. - Dans l'ensemble, la situation des entreprises s'améliore car elles n'ont plus besoin de lever des fonds pour le sol. Cet allègement du financement se fera sentir avant tout pour les jeunes entreprises, pendant que les entreprises plus anciennes ne peuvent plus voir des «réserves silencieuses» dans les parcelles. - Puisque la taxe d'utilisation est liée au présent, elle élimine les distorsions concurrentielles habituelles. Comme la taxe d'utilisation peut inclure des composants de contrôle social, il est par exemple possible de promouvoir certains développements tels que la production à faible émission, etc. - De la terre de réserve reste aussi disponible, quand aussi par une taxe d'utilisation. Avec cela les entreprises ne garderont que la terre de réserve qui sera probablement vraiment nécessaire. Le stockage ne fait plus sens car aucun actif/patrimoine se crée. - Comme la terre n'est plus un investissement, l'avantage actuel des banques et des compagnies d'assurance, qui peuvent simultanément utiliser l'acquisition de terres comme un investissement et sont donc parmi les forces motrices des prix, se perd. L'effet contraignant l'activité professionnelle serait au moins considérablement freiné dans les villes.

*Construction et immobilier* : Fondamentalement, par le soulagement de la hausse des prix du sol, l'activité de construction est facilitée et favorisée. La croissance ou la suffisance des volumes de construction constituent la base de ce secteur économique. - Les terrains ne sont plus négociables et disparaissent donc en tant qu'objet de commerce





pour les sociétés immobilières. Par contre, le commerce ou le courtage d'immeubles/biens immobiliers reste. - La mauvaise habitude d'acheter des terrains pour sécuriser l'activité de construction serait également éliminée. L'élimination de ce lien est souhaitable. - Bien sûr, des ensembles de bâtiments entiers pourraient être planifiés et réalisés par des sociétés construction ou immobilières. L'attribution de terrains dans des terrains non aménagés par la société de portage doit toutefois

[115]

être décidée selon l'objet planifié. - Aucun dommage de patrimoine n'apparaît à l'ensemble de l'activité par les prestations de dédommagement. De toute façon, les valeurs d'anticipation spéculatives ne sont pas incluses dans les livres comptables selon le principe de la valeur la plus basse.

*Banques, assurances et fonds de pension* : une inscription de foncier au crédit est ni possible ni nécessaire à l'avenir. Le remboursement des valeurs foncières antérieures libère à long terme d'énormes capitaux disponibles à des fins d'investissement, par ex. pour le logement. - Le danger constant de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires et donc la surcharge soudaine en particulier du propriétaire explique la quantité importante de parts de terre sans remplacement. - Ici aussi, toutes les valeurs réellement investies seront remboursées. Ainsi, si le principe de la plus faible valeur a été respecté jusqu'à présent, aucun trou d'équilibre ne se produira ! Seules les réserves silencieuses espérées sont éliminées. - Comme la compensation provient principalement du remboursement des hypothèques, le ratio de fonds propres augmente et le risque de la banque pour le bien immobilier/l'immeuble s'améliore. Le crédit aux sociétés de portage est couvert par la loi. - Toutes les factures qui s'appuient sur la hausse future des prix des sols, sont aussi insignifiantes que les réserves silencieuses supposées, aussi loin qu'on possède du sol. - Une détérioration effective de la situation de la banque se produit seulement là où des privilèges immobiliers ont été enregistrés, ce qui a permis de sécuriser des prêts qui n'ont rien à voir avec l'acquisition de terrains. Pour cette partie des prêts pratiquement non garantis, un fonds de sécurité entre les banques pourrait être formé pour une période de transition.

*Organismes publics et sans but lucratif* : Étant donné que ces installations desservent de toute façon déjà le grand public, une taxe d'utilisation ne serait pas nécessaire.

*Agriculture* : Surtout dans l'agriculture, qui exige un lien particulièrement étroit du paysan à la terre, devrait encore une fois être accentué que la régulation de la succession peut et devrait survenir par le paysan lui-même

[116]

Seule la vente et la mise en gage ainsi que les baux permanents de parts du sol deviennent obsolètes. - Par l'élimination du prix du sol, le règlement de la succession est beaucoup plus facile, la gestion/mise en valeur ultérieure est beaucoup plus facile par le prix d'acquisition considérablement réduit. Le prix d'acquisition sera inévitablement basé sur la valeur du rendement de la ferme et atteindra ainsi une échelle raisonnable.



(En Suisse, en milieu rural, on tient deux à trois fois la valeur des gains pour un prix acceptable, qui comprend généralement les bâtiments, mais pas l'inventaire. En fait, cependant, aujourd'hui, est réclamé de huit à dix fois plus cher.) Par la valeur minorée et le lien à l'utilisation, le règlement de la succession lors des héritages est rendu plus facile. Des questions telles que l'éducation des enfants ou la prise en charge du vieil agriculteur doivent être examinées dans le contexte de la réglementation actuelle en matière d'assurance. - Une taxe d'utilisation pourra, mais n'a pas à être perçue pour les exploitations agricoles. Cela déjà pas, car le type d'augmentation salariale garantie collectivement dans notre société fait que les revenus agricoles sont toujours en retard. Cependant, il serait également possible d'utiliser une taxe d'utilisation pour parvenir à une péréquation des revenus dans l'agriculture (par exemple, les agriculteurs de montagne ou de vallées) ou de réduire le ratio dette / fonds propres de l'agriculture à travers une opération d'allègement de la dette. - L'élimination des gains d'actifs rend les questions de zonage beaucoup plus faciles à discuter. Les arrondissements/optimisation des domaines serait également plus facile, car aujourd'hui presque plus personne laisse la terre à l'autre de façon permanente, car il s'attend à des augmentations ultérieures de la valeur. Toutefois, il n'y aura plus de profits de changement de destination des sols.

Surtout en zone rurale, on connaissait très bien la propriété commune (encore très répandue en Suisse), qui accorde à chaque individu une utilisation, mais pas un pouvoir de disposition juridique patrimonial. Aussi le fait qu'une grande partie des terres rurales se tiennent en rapports de location montre qu'il s'agit là de propriété d'utilisation et non de la propriété patrimoniale dans le cas de vente. Oui, la vague perspective d'une

[117]

vente empêche pratiquement l'apurement des conditions d'utilisation dans ce cas.

## Résumé

la transmission de la terre dépourvue de prix d'achat réveille chez maints concernés le sentiment de malaise d'être restreint dans sa liberté de droit « La propriété est le droit non limité à une chose, de procéder librement avec elle ... ». En revanche, il faut souligner ici encore une fois que cette prétendue liberté conduit à la non liberté de l'autre. Mais l'exercice d'un droit ne peut pas trouver son sens en cela de le mettre en suspend pour d'autres.

Dans l'ensemble, les avantages d'un tel changement du droit du sol peuvent être résumé comme suit :

1. Avec l'introduction de la non vendabilité, cela signifie la conversion de la propriété



acheteurs de sol jusqu'à présent.

2. Les processus d'indemnisation nécessaires peuvent être conclu à l'intérieur d'une génération. Tous sont impliqués dans la remise en état des conditions; un assainissement à la charge de peu/d'une minorité n'a pas lieu. La question de la durée de l'assainissement ne joue aucun rôle significatif dans l'efficacité de la solution dans le présent.

3. Les moyens d'investissement seront orientés dans le but d'une utilisation, par exemple, logement, et pas déjà utilisé pour l'acquisition de sol.

4. Tous les utilisateurs seront soulagés dans une large mesure de la part croissante des coûts du sol. En cela, la différence déformée entre la possession ancienne et la nouvelle ne jouera plus aucun rôle.

5. Les prix d'achat manquants du sol écartent la problématique du dédommagement jusqu'à présent. Cela permet de mettre en œuvre l'aménagement du territoire et le zonage d'une manière complètement différente.

[118]

6. Les prix d'achat pour des droits d'utilisation des sols représentent une redistribution constante du social vers le privé. La nouvelle réglementation d'une propriété d'usage conduit à ce que la taxe d'utilisation soit utilisée à des fins sociales et devienne ainsi une ressource importante pour certaines tâches sociales. La taxe d'utilisation remplace en cela uniformément l'abondance des charges liées au sol précédentes sans reprendre en cela les aspects purement fiscaux.

7. Les fonds de capital-argent ne peuvent plus accumuler au sol. Ainsi, une congestion de moyens financiers indésirable pour des raisons de technique de cycle monétaire n'est plus possible dans ce domaine. Il n'y aura plus de " crédit réel ".

Dans ces considérations, seules les questions fondamentales et leurs solutions possibles ont été discutées. Il y a beaucoup d'alternatives ou de modifications. Les exposer ici ne ferait que gêner la vue des étapes essentielles de la solution. Surtout, à un stade ultérieur, les effets sur les lois et règlements en vigueur devront être examinés et les propositions d'amendements correspondantes rédigées (par exemple, BGB, droit fiscal, droit bancaire, etc.).

[119]

## La loi sociale principale - L'altruisme comme force de formation sociale

*Le salut d'un ensemble d'humains travaillant ensemble est d'autant plus grand que l'individu s'approprie moins le produit de ses prestations, c'est-à-dire qu'il en cède plus à ses collaborateurs, et que ses propres besoins sont satisfaits non par ses prestations, mais par celles des autres".*

*R. Steiner : Loi sociale principale - Science de l'esprit et question sociale*

