Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 24 (1952)

Heft: 7

Artikel: La valeur foncière suit l'homme comme son ombre

Autor: Giannelias, Pavlos

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124112

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LA VALEUR FONCIÈRE SUIT L'HOMME COMME SON OMBRE

Raisonnements de Henry George

« La valeur foncière du sol fournit une pierre de touche exacte et délicate, et avec son aide il n'est pas difficile, quelque dense que puisse devenir la population, de déterminer et d'assurer les droits exacts de chacun, les droits égaux de tous. La valeur du sol exprime sous une forme exacte et tangible le droit de la communauté sur la terre propriété d'un individu, et la rente exprime la somme exacte que l'individu devrait payer à la communauté pour satisfaire les droits égaux de tous les autres membres de la communauté. »

Cela est un des raisonnements principaux qui amène Henry George à sa proposition du « remède simple mais souverain qui élèvera les salaires, donnera un emploi rémunérateur à celui qui en désirera, donnera libre carrière aux facultés humaines, diminuera le crime, élèvera la morale, le goût et l'intelligence, purifiera le gouvernement et portera la civilisation à des hauteurs plus nobles encore ».

Et il aboutit pratiquement à la formule : « Abolissons tous les impôts, sauf celui sur les valeurs foncières. »

Exactitude arithmétique de cette pierre de touche

Le Bureau de statistique danois vient de publier les résultats de la dernière évaluation de la valeur du sol, indépendamment des bâtiments et améliorations. Si le Jutland occidental n'a que quelques dizaines d'habitants par kilomètre carré (mais la ville de Fréderiksberg environ 20 000) et si la valeur foncière n'a que quelques centimes d'une couronne danoise par mètre carré dans la région sus-mentionnée (mais une moyenne de 40 couronnes à Fréderiksberg et un maximum de 5000 couronnes au centre de Copenhague), on est tenté de mettre en doute le dicton d'Henry George que la valeur du sol fournit une pierre de touche exacte, ainsi qu'« elle suit l'homme comme son ombre ». Eh bien ! les chiffres de la statistique danoise démontrent qu'on peut réellement le prendre à la lettre. La totalité des valeurs foncières du pays est de 9300 millions de couronnes (5 milliards de francs suisses)); répartis sur les 4 millions d'habitants, cela donne une moyenne de 2300 couronnes ; et tant la moyenne de la capitale (2530) que celle de la totalité des cantons ruraux (2150) ne s'écartent pas sensiblement de cette valeur moyenne.

Les exceptions confirment la règle

Certes, il y a des exceptions, c'est-à-dire des régions où la valeur foncière moyenne diffère de plus de 10 % de la moyenne générale ; mais il y a des raisons spéciales à prendre en considération :

a) A *Gentofte,* la valeur de l'« ombre » dépasse 4150 couronnes par habitant ; c'est le quartier des villas, le quartier où se vérifie la trilogie que préconise l'urbaniste de Buenos-Aires Carlos de la Paolera, comme la caractéristique de l'urbanisme de nos jours : la recherche de l'air, de la verdure et du soleil.

b) De même, *les faubourgs de Copenhague et de Roskilde,* qui passent pour être des cantons ruraux, atteignent une valeur foncière moyenne bien élevée par le fait qu'ils sont si près des villes que ces terrains s'attendent prochainement à être utilisés pour la construction de bâtiments à logements urbains. Une rente foncière *potentielle* vient s'ajouter à la rente active.

c) L'île de *Laaland,* qui peut être appelée « La Hollande danoise » à cause de ses terrains endigués d'un niveau inférieur au niveau de la mer, est le pays des betteraves à sucre, dont la culture dépasse l'exploitation par du blé et du bétail. La valeur moyenne de ces terrains de fertilité exceptionnelle n'a donc rien d'étonnant.

d) Et si les *villes de province,* par contre, présentent des valeurs foncières bien inférieures à la valeur générale, cela provient du fait que ce n'est pas le simple logement, mais l'activité qui influence la « pierre de touche exacte et délicate ». Dans les villes de province, beaucoup d'habitants déploient leur activité hors de la ville, et plus la ville est petite, plus cette activité « rurale » dépasse l'activité urbaine, et plus la valeur foncière par habitant diminue.

Enseignements fournis par l'expérience

Ces considérations démontrent l'importance éminente qu'a l'évaluation de la valeur du sol séparée de celle des habitations et améliorations. Et dire que le Danemark est le seul pays d'Europe qui — depuis 1916 — tienne cette évaluation en évidence par des recensements répétés tous les quatre ou cinq ans ! [1]

Cette distinction entre la valeur de la propriété foncière du sol et celle des investissements de capitaux en des bâtiments et des améliorations, tant quand il s'agit d'impôts sur la fortune que d'impôts sur le revenu, du fait qu'environ 90 % des recettes budgétaires du Danemark sont influencées par les raisonnements de Henry George. Les prix des terrains et de l'alimentation, les frais de construction ainsi que les loyers librement perçus donnent un standard de vie plus élevé qu'en France, par exemple, où les impôts par tête sont environ le double et les salaires la moitié de ceux du Danemark. Cela devrait donner à réfléchir aux personnes responsables de la fiscalité et attirer leur attention sur le rôle important que joue la pierre de touche exacte et délicate : la valeur du sol et des bâtiments. exacte et délicate : la valeur séparée du sol et des bâtiments.

Ing. Pavlos Giannelias.

[1] En Suisse, il n'existe que pour Zurich et Bâle des données sur les valeurs de 1936.