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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 29 (1957)

Heft: 10

Artikel: La fiscalité et l'exploitation du sol

Autor: Richard, Heinrich

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124671

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: 15.07.2025

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

La fiscalité et l'exploitation du sol

par Heinrich Richard.

Il n'y a rien que la sagesse et la prudence doivent plus régler que cette position qu'on ôte et cette position qu'on laisse aux sujets.
(Montesquieu, *Esprit des lois*, Livre XIII, chapitre I.)

Cette haute raison d'Etat de Montesquieu (1689-1755) devrait servir d'exigence fondamentale à toute loi ayant rapport à la fiscalité, et influençant ainsi l'essor et la décadence de l'économie. Mais la pratique a un autre aspect. Le citoyen est habitué à ce que la contribution gêne la production. Cela semble tellement aller de soi, que personne ne se demande si c'est absolument nécessaire, et que l'évolution historique paraît lui donner raison. L'expérience invétérée fait du manque de rendement des terrains exploités une conséquence inévitable des impôts. Aujourd'hui l'extension de l'économie est devenue d'une actualité systématique.

Edmund Rehwinkel, président de la Chambre agricole de Hanovre, conseille à ses paysans: «N'accroissez pas votre cheptel. Ne soyez pas assez imprudents pour augmenter le nombre de vos porcs, car les prix actuels laissent prévoir un bon rendement pendant un certain temps. L'importation danoise de bovins gâche totalement le marché.»

Les consommateurs affamés qui trouvent le pain trop cher n'ont pas le droit de porter plainte quand la récolte américaine est jetée dans la fournaise. Mais ils n'ont pas plus le droit d'accuser des personnes qui leur donnent des conseils désastreux parce que des conseils raisonnables sont réprimés et doivent rester méconnus. Jamais les voix n'ont manqué pour mettre en garde contre cette évolution. Ainsi Mommsen caractérise le déclin de la république romaine en disant:

«Les contributions régulières étaient plus lourdes par l'inégalité de leur distribution et par le revers du système de prélèvement que par la grandeur de la somme.»

Ce grand historien ajoute à propos du fameux président des percepteurs de Sicile: «Pendant les trois ans d'administration de Gaius Verrès, le nombre des agriculteurs de Sicile a diminué à Leontini de 84 à 32, à Motika de 187 à 86, à Herbita de 252 à 120, et à Argyrion de 250 à 80, de manière que dans ces quatre districts les plus fertiles de Sicile, sur 100 grands propriétaires fonciers 59 préféraient laisser leurs terres en friche plutôt que de les exploiter sous son régime.»

Certes, les plaidoyers de Cicéron contre Verrès montrent clairement l'abandon et la dévastation de ce grenier de Rome. Mais la prudence fit que Cicéron ne s'adressa qu'à la personne du criminel, tandis que quelques brins de son éloquence auraient suffi pour frapper ce système criminel et peut-être même pour l'éliminer. Mais cela aurait pu nuire à sa carrière. Encore deux mille ans plus tard, cette crainte peut faire saboter les meilleurs projets de loi. La même prudence est probablement encore, par les temps actuels, la raison qui fait prélever l'impôt sur le rendement réalisé plutôt que sur la valeur du sol.

Du «régime extrêmement imparfait de la fiscalité de l'empereur Dioclétien (243-310)», Rothkegel dit dans son ouvrage (*L'Evolution historique de l'Intensification des Terres*, 1950):

«A chaque évaluation, des propriétaires laissaient souvent abattre beaucoup de leurs arbres les moins productifs pour passer dans une catégorie inférieure de contribution.» Mais Rothkegel insiste dans son évaluation pour laisser les plantations incluses dans la base de calculation des valeurs foncières.

Thomas Morus (1478-1535), le grand chancelier et martyr, relève dans son «Utopia» le détriment que l'élevage des moutons a causé aux forêts et pâturages de son pays. Sans ce malheureux régime qui frappe les immeubles et les exploitations plus fort que les valeurs foncières, les grandes chasses de l'Angleterre n'auraient jamais pu ravir leur place aux charrues qui les labouraient antérieurement.

A propos de Madrid, Siegfried Passarge écrit dans la *Revue géologique* (1924): «Malgré la cour splendide du XVIIe siècle sous les Philippe, malgré les fêtes turbulentes et malgré la présence de la plus riche noblesse du monde entier à cette époque, Madrid restait un sale nid de taudis et de misère. Pourquoi? A cause de la fiscalité. Les grandes maisons étaient soumises à des impôts trop lourds. Par une opposition fanatique on ne construisait que de petites maisons que le sobriquet qualifiait de *maisons de la malignité*.»

Mais on n'a pas besoin d'avoir recours à la malignité pour expliquer l'échec de la stupidité fiscale qui, du reste, empêche tout autant la construction de villas salubres que l'accumulation des étages. Les mêmes choses se passaient à la même époque à Venise, comme le dit Gianfreddo Pisani dans sa *Reine des Mers*, Langewische 1940: «Il en va partout de même: dès que quelqu'un a une idée qui lui rapporte de l'argent, l'Etat la lui prend; dès qu'un citoyen est capable et que sa capacité porte ses fruits, l'Etat les lui prend. Dès qu'une ville inaugure un nouveau débouché économique sur le continent, les douanes entre la terre ferme et Venise le feront périr. Aucun homme capable ne peut plus réussir ici, et voilà pourquoi l'on ne peut plus aider l'Etat.»

Vauban (1633-1707), le grand maréchal et bâtisseur de forteresses, a adressé à Louis XIV un *Projet de Dîme royale* qu'il ne faut pas confondre avec l'«impôt unique» des physiocrates, et il y caractérise la «taille» comme suit:

«Le paysan qui pourrait tenir une ou deux vaches pour améliorer son étable et son sol est obligé de renoncer à cet avantage, car il est sûr d'être accablé l'année prochaine par la taille, s'il tire le moindre avantage de ces choses ou si sa récolte se présente plus abondante que d'habitude. ...Il laisse donc périr son sol, en ne l'exploitant qu'à moitié, par crainte que sa taille soit doublée, si le bon engrais et la bonne culture lui apportaient un plein rendement.» (Fengler dans *La Politique économique de Turgot et de ses Contemporains*, 1912.)

La réponse du Roi-Soleil fut la plus grande disgrâce. Sa Majesté très chrétienne fit brûler l'ouvrage du rebelle par le bourreau, et le meilleur fils de la France en mourut de honte. Moheau dit de la taille dans ses *Recherches et Considérations sur la Population de la France* (1778): «L'impôt est moins lourd par le taux exagéré que par sa fausse répartition.»

Werner Bosch fait donc erreur quand il dit dans *Le Capital d'Investissement et d'Exercice de l'Economie politique*, 1951: «Ce n'est que dans notre siècle que l'impôt s'est rendu complètement visible comme facteur de l'économie politique.»

Car sans l'inégalité de la répartition du fardeau, la Révolution française n'aurait jamais éclaté. Mais les défauts qu'il y a déjà deux cent cinquante ans un Vauban et d'autres ont caractérisés existent encore aujourd'hui. Dans la seconde moitié du XIXe siècle, Henry George pouvait écrire sur la situation en Egypte:

«Un impôt sur les dattiers décidé par Mohamed Ali a engagé les fellahs égyptiens à déraciner leurs arbres. Mais

un impôt doublé sur le sol ne donna pas ce même résultat.»

Tempi passati? Loin de là! Le journal *Le Contribuable* (1955) écrit:

«C'est certainement malades de colère à cause des impôts, entre autres, que des paysans de trois villages franconiens ont décidé dernièrement d'abattre plusieurs centaines de milliers de jeunes arbustes fruitiers précieux pour en faire du bois de chauffage. Les paysans ont justifié cette démarche spectaculaire par le fait que le «prix unitaire avait été fixé par l'office de contribution à des taux tellement élevés que les taxes qui en résultaient dépassaient les rendements possibles. Et cela parce que l'office avait insisté sur les exigences, malgré la baisse des prix des arbustes ces temps derniers.»

Depuis des siècles la même tragédie, à la suite du système, envers et contre tout, veut passer pour une économie politique savante: le sol devient un désert! Le soupçon devient forcément une certitude qu'il y a la plus stricte relation entre la dévastation des pays méditerranéens qui portaient encore des forêts au temps d'Homère, et la fiscalité qui met des amendes sur toute amélioration du sol.

Eugène Simon, le connaisseur de l'ancienne Chine, avant que des influences étrangères l'aient détériorée, écrit dans sa *Cité chinoise* (1864) l'admirable horticulture des Chinois, dont le sol vétuste était toujours amélioré par leurs soins. Demtschinski présente cette «culture de jardins agraires» aux Occidentaux comme un exemple à suivre, et Albert-Maximilien Toubeau prend sa défense dans sa *Réparation métrique des impôts* (1880). Mais l'Européen moyen «civilisé» se croit, parce qu'il sait lire et écrire, infiniment supérieur au Chinois qui passe pour «arriéré», et il n'a même pas l'idée qu'il pourrait apprendre quelque chose de lui.

Dans la République fédérale allemande, la situation n'est guère meilleure qu'ailleurs. D'après Théodore Oberlænder, le 60 % du sol est malade, ce qui exige que 50 % des aliments doivent être importés [1]. Cette situation ne cessera pas tant que la législation n'engagera pas à mettre le sol au service de la totalité de la nation. Dans son ouvrage très approfondi *La Dernière Chance d'un Avenir sans Misère* (1950), Annie Francé-Harrar donne une preuve scientifique que le décroissement du rendement du sol n'a jamais été causé par la nature, mais uniquement par une exploitation rapace, par l'avarice et par l'imprévoyance myope, toutes causes irresponsables. Il est vraiment très heureux de voir cela exprimé clairement; car la présentation historique permet la conclusion erronée que ces méfaits sont causés par la nature et donc inévitables. L'étude de l'histoire n'a un sens que quand elle sert à améliorer les situations déficientes du présent.

Dans le *Journal de l'Economie forestière mondiale* (1954), le professeur Hans Heske examine les nombreuses causes de la dévastation des régions méditerranéennes et du Proche-Orient, et rend responsable surtout l'élevage des chèvres: «De Madrid jusqu'au Pakistan les forêts ont été sacrifiées à la chèvre.»

Mais heureusement, Heske ne se limite pas à cette explication fort répandue. Il va de soi que surtout dans l'antiquité les maîtres et seigneurs étaient assez puissants pour en finir avec les chèvres, s'ils avaient voulu. Heske va plus loin:

«Il ne faut pas chercher la solution du problème dans les mesures forestières, mais il faut aller au fond du problème de politique sociale et économique.»

Cette exigence n'est pas liée au lieu et au temps. Elle existe aussi pour la République fédérale allemande. Mais parmi les excellentes mesures que propose Heske pour rétablir l'économie agraire et forestière, il manque la plus importante: l'impôt sur la valeur foncière. De la quantité de déclarations citées plus haut, il résulte nécessairement que si l'on n'y joint pas la question fiscale toutes les mesures prises pour régler l'économie agraire et forestière doivent rester incomplètes, car ces secteurs, tout comme l'urbanisme, ne sont que des parties de l'économie complète. La nature a donné le sol à tous les hommes, à tous les peuples, et tout abus du sol est nuisible pour toute l'humanité. Ainsi déjà Platon se montre dans son *Etat* hostile à la destruction des forêts en territoire ennemi. Et la lutte pacifique pour l'assainissement du sol est de même un problème international et une garantie de la paix entre les peuples. Si le sol nourrit ses habitants, on n'a plus besoin d'inventer des «ennemis héréditaires», pour aller leur prendre leur terre. C'est pour cela qu'il s'est trouvé de grands savants, par-dessus les frontières nationales, qui ont reconnu dans la fiscalité foncière le seul et unique remède infaillible.

D'abord Quesnay (1694-1774):

«Les propriétaires, le roi et toute la nation ont un grand intérêt que l'impôt soit établi en entier sur le revenu des terres immédiatement; car toute autre forme d'imposition serait contre l'ordre naturel, parce qu'elle serait préjudiciable à la reproduction et que l'impôt retomberait sur l'impôt même.» *(Tableau économique.)*

Puis c'est Du Pont de Nemours (1739-1817) qui dit:

«Impôts indirects... pauvres paysans. Pauvres paysans... pauvre Etat. Pauvre Etat... pauvre Roi!» (*De l'Origine et des Progrès d'une Science nouvelle*, 1768.)

Turgot (1727-1781), qui d'après Seligmann fut le plus prudent et le plus important des physiocrates, aurait empêché la Révolution française, si l'égoïsme des classes privilégiées ne l'avait pas fait tomber, au grand désespoir de Voltaire. En Angleterre, Ricardo (1772-1823) justifie dans ses *Principes de Politique économique et de Fiscalité* la même théorie qui, comme dit Weinberger, «est restée inébranlable malgré les critiques vaines».

Celui qui l'a le plus approfondie est l'agriculteur allemand J.-H. von Thuenen (1783-1850), dont l'*Etat isolé* immortel est prédestiné, d'après W. Roscher, à relever la politique économique, si elle devait sombrer. Avec toute la lucidité souhaitable, il écrit sur la rente foncière: «Ce qui reste encore des rendements du sol après la déduction des intérêts des valeurs des bâtiments, de la boiserie, des clôtures et de tous les objets qu'on peut séparer du sol, fait bien partie du sol et s'appelle *rente foncière*.»

Un impôt sur cette rente foncière n'a naturellement aucun rapport avec la «valeur unique» qui est actuellement de rigueur dans la République fédérale allemande, car celle-ci comprend les améliorations du sol, les plantations, etc., qui sont des créations subjectives de l'homme, tandis qu'elle devrait comprendre des valeurs objectives créées par la nature. A ce propos je cite ce que dit Thuenen dans sa doctrine sur l'agriculture:

«A la suite de la différence d'activité et de capacité utilisée dans l'agriculture, deux propriétés de la même qualité et du même emplacement peuvent donner un rendement brut très différent; mais on ne peut attribuer à la propriété mal cultivée une rente foncière inférieure à celle de l'autre propriété. La différence provient de la personnalité de l'exploitant et peut disparaître – dès que l'exploitant est remplacé par un autre. Ce n'est que ce qu'il y a de durable dans la propriété, l'emplacement et le sol, mais pas ce qui est fortuit et passager, comme la personne de l'agriculteur, qui peut délimiter la valeur et la rente du sol.»

On peut en conclure, avant tout, qu'après la déduction des bâtiments et des améliorations du rendement possible, le sol se présente dans son état naturel et qu'il n'y a pas de différence essentielle entre la rente foncière urbaine et rurale; toutes deux ne se distinguent que par leur degré. Et ainsi il en résulte qu'il ne peut pas y avoir d'impôt sur le sol nu qui soit bon pour la ville, mais qui soit mauvais pour la campagne!

Si l'on veut agrandir, parmi les trois facteurs de la production, le sol, le travail et le capital, les deux qui peuvent augmenter, c'est-à-dire le travail et le capital, il faut mettre l'impôt sur le sol qui ne peut pas être augmenté, mais pas

[1] En Grande-Bretagne, sur 200 000 km² de terrains fertiles, 49 000 seulement sont exploités, les trois autres quarts sont abandonnés. Et aux Etats-Unis ce sont les trois cinquièmes des quatre millions de kilomètres carrés que la fiscalité actuelle déconseille d'exploiter!

sur son exploitation! Que dit Thuenen de cet impôt?

«Cette taxe ne peut pas avoir de mauvaise influence, ni sur l'extension de la culture, ni sur la population, ni sur l'utilisation du capital, ni sur la quantité de produits fabriqués. Même si toute la rente foncière était prélevée par la taxe, la culture du sol resterait telle qu'elle était auparavant.»

Il serait bien temps qu'on se souvienne encore des principes de Thuenen, car ni la théorie ni la pratique ne pensent qu'on puisse taxer le sol. Cette espèce d'impôt assure aussi le plus haut rendement au fisc, car toute autre forme de prélèvement par la voie du salaire et du revenu, par celle du chiffre d'affaires et de la consommation, celle des prix et du capital, etc., rétrécit la demande et partant la production. Il n'y a que la taxe sur le sol, introduite petit à petit dans le courant d'une dizaine d'années, qui garantisse la stabilité des prix et de la monnaie. Si l'Etat voulait atteindre plus par la violence, il devrait vivre au-delà de sa situation, chose qu'il ne peut pas plus faire qu'un individu. Par une inflation camouflée que le citoyen ne peut pas découvrir immédiatement, quoique les prix en augmentation continuelle l'indiquent, l'Etat peut s'illusionner un certain temps, mais la fin terrible est inévitable.

Jean-Baptiste Say (1567-1832) loue la taxe foncière anglaise de 1692:

«Elle engage à faire des améliorations agricoles, et elle punit les négligences.»

Encore après la victoire normande de 1066 la part du sol dans la somme de tous les impôts était de 100 %, en Angleterre, et ce n'est qu'après l'institution de la «Magna Charta Libertatum» en 1215, le plus ancien document constitutionnel dont les Anglais sont si fiers, que l'impôt foncier commence à baisser. En 1692 sa part était encore de 80 %, mais en 1845 elle n'était plus que de 5 %, pour disparaître presque complètement de nos jours.

Sous l'influence de l'Américain Henry George (1839-1897) qui, dans son ouvrage approfondi *Progrès et Pauvreté*, aboutit aux mêmes conclusions que ses prédécesseurs qu'il ignorait, quelques régions ont appliqué cette forme d'impôt aux Etats-Unis et dans l'Empire britannique. Mais comme ce sont surtout les communes qui s'y sont décidées, la solution du problème en grand a fait défaut. Par contre, au Danemark le grand chef paysan Sophus Berthelsen a obtenu, par la résolution de Köge du 8 novembre 1902, la distinction entre le sol et le bâtiment dans l'évaluation, et une concentration du fardeau fiscal sur le sol, en exonérant sensiblement les bâtiments dans la taxation foncière. Il serait trop long de citer en détail l'évolution de cette fiscalité, mais il suffit de dire que, dans les premières années d'après guerre, la France, qui est treize fois aussi grande que le Danemark, n'a pas construit plus de logements que celui-ci, et est encore loin de le rattraper. Quant à l'agriculture, le ministre des Finances danois, Kristensen, a dit en février 1954 à l'Université de Bonn:

«L'agriculture danoise est plus productive que celle de la plupart des pays d'Europe. Nous sommes forcés de maintenir les prix des produits agricoles très bas, et d'employer les meilleures méthodes [2].»

Un tel procédé serait plus efficace que les restrictions de la production! Comme le précise aussi Aereboe dans sa *Politique agraire*, ce qui est décisif, c'est de taxer d'après la possibilité du rendement, et non d'après le rendement réel. Car cela ne permettrait plus de laisser le sol inutilisé, mais ferait disparaître dans le courant de la réforme les impôts hostiles à la politique économique actuellement en vigueur.

Carl-C. Plehn dit à propos de ces impôts:

«Ils ressemblent à une masse collante comme la glu du savetier, qui laisse partout des traces.» (*Introduction aux Finances publiques de New York*, 1914.)

Cela contredit Grabower qui, ignorant complètement l'impôt sur la valeur foncière, dit: «Le fait déconcertant de l'économie est que toute charge fiscale entraîne un renchérissement des prix.»

Ce raisonnement est tout à fait erroné par rapport à l'impôt sur la valeur foncière. Celui-ci devient, d'ennemi actuel, ami du travail, de l'épargne, de la formation de tout vrai capital, ami de l'économie nationale de toute la population. Le progrès de la culture en ville et à la campagne n'est plus entravé, mais animé.

Le cri si souvent répété: «baissez les impôts» ne révèle pas une étude approfondie du problème. Si un impôt est mauvais, il ne devient pas meilleur quand on l'abaisse. Et l'on ne peut pas abolir des impôts nuisibles en vigueur sans les remplacer par une autre espèce d'impôt.

La nature se tait, mais elle se venge quand elle est maltraitée. On peut reconnaître sa volonté non seulement dans les déserts qui concernent des continents entiers, mais aussi dans l'ordre de la société. Le désert et l'ordre de la société sont plus étroitement apparentés que l'observateur superficiel ne peut s'en apercevoir. Tous deux sont soumis au plus haut degré de la formation par l'homme, et tous deux dégénèrent si les ouvrages de l'homme sont en contradiction avec la volonté de la nature. Comme l'a dit Gœthe:

«La nature a toujours raison et l'erreur ne peut être commise que par l'homme.»

(Traduit de *Gemeinschaft und Politik*, N° 12, 1956, par P. G.)

[2] Cela ne signifie pas, comme beaucoup le croient et le font croire, que le Danemark soit un pays exclusivement agricole; sans posséder des mines ou des forces hydratiques, il emploie 60 % de plus d'ouvriers dans l'industrie que dans l'agriculture et la pêche!

Problèmes de construction

La hauteur des étages

Situation du problème. — Un très grand nombre de règlements communaux, datant de la fin du XIXe siècle et du début de ce siècle, prescrivent des hauteurs minima sous plafond, situées entre 2 m. 70 et 3 m.

La pratique contemporaine dans l'habitation, davantage encore à l'étranger qu'en Belgique, est de prévoir des hauteurs libres situées entre 2 m. 40 et 2 m. 60, aussi bien dans les constructions bourgeoises que dans les habitations populaires. Des références détaillées sont données plus loin à cet égard.

L'objet du présent rapport est d'examiner le pourquoi des attitudes de ces deux époques et de discuter les arguments objectifs qui sont invoqués en faveur de chacune d'elles.

Motifs réels des minima élevés (2 m. 70 à 3 m.).

Esthétique. — L'esthétique d'il y a cinquante ans était d'inspiration verticale. Elle correspond à une tendance