Dear Mr Gorbatchev

Il y a plusieurs mois, une trentaine d'universitaires réputés, presque tous américains, avaient signé une lettre adressée à Gorbatchev pour le mettre en garde contre les sirènes du capitalisme foncier. Gorbi out, il n'en reste pas moins que la crise traversée par la Suisse provient, aussi, de l'utilisation qui est faite du sol, des bénéfices que certains en retirent. Et comme ces Américains expliquent que le sol ne devrait pas être vendu une fois pour toutes, pourquoi ne pas en prendre de la graine ?

« Cher M. Gorbatchev,

Le mouvement de l'Union Soviétique vers l'économie de marché va considérablement accroître la prospérité de vos concitoyens. Vos économies ont beaucoup appris de l'expérience des nations dont l'économie est basée, à des degrés divers, sur les marchés libres. Vos plans pour une monnaie librement convertible, un commerce sans entrave, et des entreprises créées et dirigées par des individus qui reçoivent les profits ou supportent les pertes découlant de leurs décisions, sont hautement recommandables. Mais il existe un danger que vous adoptiez certaines caractéristiques de nos économies qui nous empêchent d'être aussi prospères que nous pourrions l'être. En particulier, il y a un danger que vous autorisiez comme nous que la plus grande partie de la rente foncière reviennent en mains privées.

Il est important que la rente foncière soit retenue comme revenu pour le gouvernement. Les gouvernements des nations développées à économie de marché ne collectent sous forme d'impôt qu'une

La collecte sociale de la rente sur la terre et les ressources naturelles sert plusieurs objectifs. Premièrement, elle garanti que personne ne dépossède ses concitoyens en obtenant une part disproportionnée de ce que la nature offre à l'humanité. Secondement, elle procure des revenus avec lesquels les gouvernements peuvent assurer leurs activités sociales nécessaires sans décourager la formation de capital ou l'effort de travail, et sans interférer d'une quelconque façon avec l'allocation efficiente des ressources.

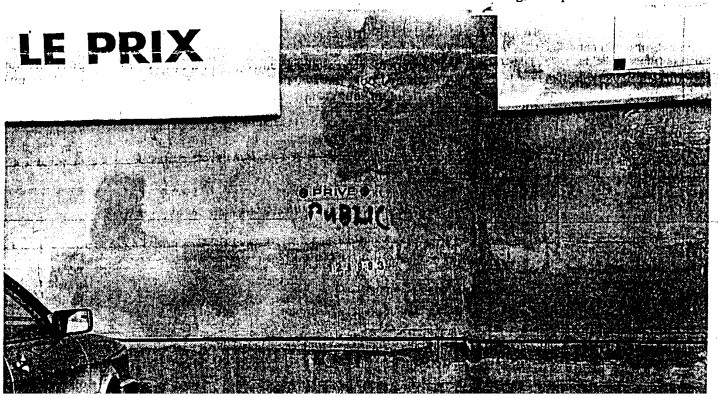
La valeur de rendement de la terre provient de trois sources. La première est inhérente à la productivité naturelle de la terre, combinée avec sa rareté. La seconde source de valeur est la croissance des populations ; la troisième est la fourniture de services publics. Tous les citoyens ont un droit égal sur la part de la valeur foncière qui provient de la nature. La part de la valeur provenant de la croissance de la population et de la fourniture de services est la source de revenu la plus censée pour financer les services publics qui augmentent la valeur des terres avoisinnantes. Ces services incluent les routes, les réseaux de transit urbain, les parcs, les réseaux d'utilité publique tels que l'électricité, le téléphone, l'eau et les égouts. Un système de revenu public devrait s'efforcer de collecter la plus grande part possible de la rente foncière, en allouant la part dérivant de la nature entre tous les citoyens de façon équitable, et la part provenant des services publics aux services gouvernementaux qui fournissent ces services. La collecte de la plus-value foncière résultant de la fourniture de services permet aux gouvernements d'offrir ces services, à des prix correspondant à leur coût social marginal, promouvant l'utilisation efficiente de ces services et augmentant la valeur de rendement des terres où ces services sont disponibles. Les agences gouvernementales devraient payer la même rente que les autres pour le sol qu'elles utilisent, sinon les services ne seront pas financés adéquatement et les agences n'auront pas les motivations adéquates pour économiser sur leur utilisation du sol.

Certains économistes pourraient être tentés de suggérer que la rente peut être collectée publiquement en vendant simplement les terres aux enchères. Un certain nombre de raisons font que ce n'est pas une bonne idée. Premièrement, il y a tellement de terres à privatiser que tout effort visant à les privatiser rapidement entraînerait une baisse violente des prix. Secondement, certaines personnes qui pourraient faire un excellent usage de la terre ne disposeront pas de l'argent nécessaire à l'achat. La collecte annuelle de la rente permet l'accès à la terre aux personnes qui n'ont qu'un accès limité au crédit. Troisièmement, les reventes ultérieures des terres permettraient aux spéculateurs de faire de gros profits sans rapports avec les services productifs qu'ils offrent, et résultant en inéquités et mécontentements inutiles. Quatrièmement, l'inquiétude au sujet des conditions politiques futures tendrait à déprimer la demande. La collecte annuelle de la rente permet aux citoyens des années futures de bénéficier des bonnes politiques publiques futures. Cinquièmement, l'incertitude générale tendrait à déprimer la demande en raison de l'aversion des investisseurs face au risque. Cette aversion peut être éliminée si les rentes futures sont déterminées en fonction des conditions futures. Finalement, les générations suivantes peuvent prétendre à la rente future de la terre de façon plus justifiée que les citoyens d'aujourd'hui. Exiger le paiement annuel de la part des usagers de la terre permet à la population, chaque année, d'obtenir la rente de cette même année. Le produit des ventes pourrait être investi pour le profit des générations prochaines, mais le renoncement à collecter l'argent d'avance donne des garanties contre les excès politiques.

L'appendice en annexe contient une brève discussion technique au sujet de la durée des droits d'usage de la terre, du transfert de la terre, de l'évaluation de la terre, de la protection sociale contre l'abus et l'abandon de la propriété, et de la redistribution entre les localités en vue d'ajuster les différences de dotation naturelle per capita. Aucune de ces questions ne présente de problème insoluble.

Un équilibre devrait être gardé entre le droit pour les exploitants de la terre de conserver la valeur dérivant de leurs propres efforts pour la maintenir et l'améliorer, et l'assurance de l'utilisation publique de la valeur naturelle ou sociale de cette terre. Les usagers de la terre ne devraient pas être autorisés à acquérir des droits d'une durée infinie contre un paiement unique. Pour l'efficience, pour un revenu public adéquat et pour la justice, chaque usager de la terre devrait effectuer un paiement annuel au gouvernement local, égal à la valeur de rendement courante de la terre qu'il empêche les autres d'utiliser.»

... Robert Solow, Franco Modigliani, Richard Musgrave, William Baumol, James Tobin, Zvi Griliches, Guy Orcutt, Gustav Ranis, Nicolaus Tideman, William Vickrey, Mason Gaffney, Lowell Harriss, Jacques Thisse, Charles Goetz, Joseph M. Hartfield, Gene Wunderlich, Daniel R. Fusfeld, Elisabety Clayton, Robert Dorfman, Carl Kaysen, Tibor Scitovsky, Richard Goode, Susan Rose-Ackerman, Warren J. Samuels, Eugène Smolenski, Ted Gwartney, Olivier Oldman, Frank Altschul, John Helliwell, Giulio Pontecorvo, Alfred Kahn, Harvey Levin.



Trad. Philippe Favarger de Etudes Foncières N° 52, septembre 1991.