

IV

Des taxes et des immeubles urbains.

M. Loria prévoit cette objection : « Un Etat qui pour-
 « voirait aux services publics par ses revenus patrimoniaux
 « cesserait d'attribuer une valeur à ces services puisqu'il les
 « prêterait gratuitement, sans rien exiger des citoyens...
 « Or, si l'on veut bien admettre que l'Etat rend des ser-
 « vices quantitativement et qualitativement divers aux dif-
 « férentes classes sociales, trouvera-t-on conforme à la jus-
 « tice la gratuité des services publics ? N'implique-t-elle pas
 « plutôt un injuste procédé envers les classes qui obtien-
 « nent de moindres services ? (1) »

L'objection est réelle, théoriquement, au point de vue in-
 dividuel-anticommuniste. Elle n'aurait toutefois qu'une
 bien petite valeur pratique si la constitution de la propriété
 qui permettrait à l'Etat le prêt gratuit de ses services, en
 nivelant le pouvoir économique des diverses classes d'une
 façon graduelle mais continue, égalisait aussi autant que
 possible les avantages qu'elles retireraient des services gra-
 tuits. En tout cas, comme il est absolument impossible,
 nous l'avons vu, de connaître dans quelle proportion les
 services de l'Etat avantagent les intérêts économiques de
 chaque individu ou de chaque classe en particulier, on
 court le risque de réaliser une double série d'injustices par
 un système de finances à impôts, l'une se rattachant aux
 services mêmes (surtout là où l'inégalité économique des di-
 verses classes est grande), l'autre, bien plus grave et bien

(1) *Ancora dell' imposta progressiva*, « Riforma Sociale », 13 jan-
 vier 1897, p. 11.

plus insupportable, à la perception de l'impôt. Dans un
 système financier basé sur le revenu, on risque de donner
 aux uns plus qu'aux autres; dans celui basé sur l'impôt,
 d'enlever beaucoup pour donner peu aux uns et de donner
 beaucoup tout en n'enlevant que peu de chose ou même rien
 du tout à d'autres, grâce surtout à la translation des impôts.
 Ainsi, le danger d'injustices et de communisme est, dans ce
 cas, bien plus grand.

Mais pour éviter justement, et le plus complètement pos-
 sible, en ce qui concerne non les classes, mais les individus,
 que l'Etat prête gratuitement ses services aux uns plus
 qu'aux autres, il est certain qu'il faudrait en exiger le prix
 toutes les fois que la valeur des services rendus serait sus-
 ceptible de mesure et que ces services seraient rendus uni-
 quement sur la demande des intéressés. On aurait alors des
 taxes au lieu d'avoir des impôts (1).

En pareil cas, les tendances individualistes elles-mêmes,
 si contraires aux impôts, exigeraient que la valeur des ser-
 vices rendus par l'Etat ou par la ville aux simples particu-
 liers continuât à être remboursée. Elles exigeraient, en
 d'autres termes, le maintien des taxes, et ce serait, je le
 répète, en haine de ces principes communistes dont elles
 sont exactement l'antithèse.

Cependant, sans se démentir, sans déroger à leur prin-
 cipe théorique, les tendances individualistes pourraient
 permettre, dans la pratique, de supprimer la plupart des
 taxes qui existent aujourd'hui : celles, d'abord, dont la
 suppression n'impliquerait aucun progrès vers le commu-
 nisme, parce que les services qu'elles assurent seraient
 rendus par l'Etat, tôt ou tard, à tous les citoyens en mesure
 presque égale ou, s'ils n'étaient rendus qu'à un très petit
 nombre d'hommes, ce serait d'une façon avantageuse à
 toute la société. Telles sont, par exemple, les taxes pour

(1) Nous donnons au mot *taxe* l'acception qu'il a dans la *Science
 des finances* de M. WAGNER, p. 285, 298.

l'administration intérieure ou l'administration de la justice.

Les tendances individualistes feraient supprimer en outre les contributions qui, véritables taxes pourtant, créent certains avantages artificiels dans les conditions initiales de la lutte économique : celles, par exemple, payées pour l'enseignement public, à tous ses degrés.

Il serait, enfin, conforme aux tendances individualistes de défalquer de la valeur du service et de rendre ainsi gratuit, dans certaines taxes, un élément de coût aujourd'hui onéreux. Une des principales fonctions de l'Etat devrait être de rendre gratuit et commun, moyennant la concurrence ou tout autre expédient, le plus grand nombre possible d'instruments de production et de capitaux en général servant à mettre en œuvre les forces de la nature. C'est là, d'ailleurs, une conséquence directe de la doctrine individualiste de Bastiat. Toutes les taxes ressortissant aux services de l'Etat tels que : la poste, le télégraphe, le téléphone, les chemins de fer, et autres semblables, ou les services municipaux tels que : l'eau potable, l'éclairage des maisons, les tramways, et autres analogues, devraient uniquement couvrir les frais nets d'exercice et de réparations. Mais il serait conforme aux principes individualistes de défalquer de la valeur des services rendus l'élément de coût, onéreux aujourd'hui, représenté par le montant de tous les intérêts du capital d'installation et d'exercice.

Les rares taxes qui seraient maintenues après l'abolition de toutes les autres et de tous les impôts, essentiellement réduites par la gratuité des capitaux d'installation et d'exercice, ne fourniraient pas grand chose à l'Etat et aux villes. Leur modeste rendement serait, en tout cas, entièrement absorbé par les frais d'exercice des services auxquels elles devraient correspondre. Mais, dans l'hypothèse d'une nationalisation graduelle de tous les biens privés, parallèlement au revenu national des loyers des terrains se formerait une source de revenus municipaux si importante

qu'elle pourrait, à elle seule, suffire aux frais des villes et leur laisser de grosses épargnes : j'entends parler de la taxe municipale d'habitation et d'usage de locaux (magasins, bureaux, entrepôts, etc.), dans laquelle viendraient se transformer automatiquement les loyers actuels quand les immeubles urbains, passant aux mains de l'Etat, seraient par celui-ci abandonnés à la gestion des villes. Nous verrons ailleurs les modalités de cette cession.

La taxe d'habitation ne couvrirait pas seulement, pour les maisons situées dans des lieux où la valeur du terrain serait minime, ou même nulle, les frais d'exercice qui, en ce cas, consisteraient presque uniquement en frais de réparations et d'administration : elle représenterait aussi les intérêts du capital, afin de se proportionner aux frais de construction, c'est-à-dire au degré de luxe des logements. Et là où la rente de l'aire ou de situation des terrains bâtis serait élevée, la taxe d'habitation rembourserait cette rente, que le libre jeu de la demande et de l'offre déterminerait alors comme aujourd'hui, outre les frais d'exercice et les intérêts. On comprend quelle abondante source de revenus elle formerait.

La société réaliserait bien d'autres avantages en percevant elle-même tous les loyers des immeubles urbains. On peut les résumer, selon ce qu'ont dit et répété les partisans de la nationalisation ou municipalisation des terrains et des immeubles urbains, de la façon suivante :

1° Cessation d'un des nombreux et multiformes parasitismes sociaux, — parasitisme qui, même abstraction faite du phénomène de la rente du terrain, est assimilable à l'injuste privilège des propriétaires fonciers. En effet, le loyer que perçoit le premier et réel accumulateur des épargnes ayant servi à l'édification d'un immeuble peut être considéré comme un prix accordé à son *abstinence*, et ce prix est sans doute équitable, il provoque sans doute la multiplication nécessaire des maisons d'habitation. Mais le loyer payé à l'héritier du constructeur est un phénomène

de parasitisme analogue au paiement du loyer du terrain au propriétaire foncier qui n'a jamais contribué au défrichement ou à la fertilité de ses domaines.

2° Cessation d'une iniquité de la constitution économique actuelle qui se cache sous le phénomène de la rente du terrain. Aujourd'hui, l'élévation rapide, parfois énorme, parfois invraisemblable de cette rente dans les grandes villes en voie de développement, enrichit démesurément un très petit nombre d'individus qui n'ont pas le moindre mérite à cette augmentation de leur fortune : « Le propriétaire « privé des immeubles urbains jouit donc d'un extraordi- « naire accroissement de son revenu, grâce à l'élévation de « la rente du terrain et du loyer de l'immeuble, et d'un « extraordinaire accroissement de son patrimoine, grâce à « la plus grande valeur acquise par l'immeuble même. Et « il ne mérite ce gain par aucun effort ; il l'empêche aux « frais du reste de la population que l'élévation des loyers « des habitations et l'élévation des prix des produits, cette « conséquence des hauts loyers des entrepôts et magasins, « contraint de verser gratuitement une partie de ses re- « venus aux propriétaires des fonds et des immeubles (1). »

(1) WAGNER, *Grundlegung*, Dritte Aufl., zw. Theil, 480. Voir aussi, au sujet de l'exploitation des locataires et des boutiquiers par les propriétaires d'immeubles dont la rente est en augmentation, *ibid.*, 478.

Quelques chiffres suffiront à donner une idée de l'accroissement de la rente des terrains dans les villes qui s'agrandissent le plus rapidement. Les terrains sablonneux de la partie occidentale de Berlin valaient, quelques dizaines d'années avant la guerre, 100 thalers le *morgen* (jugero). En 1872, ceux situés à la périphérie coûtaient de 3 à 400 thalers et davantage par perche carrée (*Quadratruthe*), tandis que les mieux situés allaient à 2, 3, ou même 6 mille thalers (WAGNER, *ibid.*, 487). A Chicago, le quart d'acre acheté 20 dollars en 1830 valait 45.000 dollars en 1856 ; 125.000 dollars en 1872 ; 175.000 en 1881 ; 325.000 en 1886 ; un million et 250.000 dollars en 1894. En un quart de siècle, de 1870 à 1895, le montant total des loyers annuels de Londres, grâce *uniquement* à

3° Un des principaux champs d'action de la spéculation malsaine se rétrécirait peu à peu et finirait par disparaître.

Mais deux points d'interrogation se poseraient et s'imposeraient surtout, au moment du passage en propriété collective des terrains et des immeubles urbains. L'Etat ou les villes seraient-ils aptes à la gestion et à l'administration de la masse énorme d'immeubles dont ils deviendraient propriétaires ? D'après quels critères pourrait-on établir leurs parts respectives dans la jouissance des rentes ?

On sait que M. Wagner lui-même admet qu'on puisse, en thèse générale, répondre affirmativement à la question, au cas où l'administration et la gestion des immeubles seraient confiées aux communes :

« S'il est vrai que la surveillance, les soins et les capitaux « nécessaires au maintien d'un immeuble soient plus diffi- « cilement obtenus d'un organe public que d'une adminis- « tration privée, il est vrai de dire aussi que les réparations « se font habituellement, aujourd'hui, non à la charge du « propriétaire, mais à celle du locataire. Elles sont, dans « les contrats de bail usuels des grandes villes, dans l'actuel « *libre droit de contrat*, adossées au locataire, à ce point « qu'il paie les réparations des fenêtres abîmées par le vent « ou la grêle et aucunement par sa faute. »

... « Un immeuble urbain est en réalité un *capital de* « *Pierre* (ein steinernes Kapital) qui, par le simple méca- « nisme de la location, par un minime travail ordinaire « d'administration et un insignifiant apport de nouveaux « capitaux pour réparations, devient une source de revenus « assimilable à un titre de rente. »

« Les possesseurs d'immeubles urbains sont donc compa-

l'accroissement de la rente du terrain bâti, a augmenté de : € 7.782.336, soit : 195.558.500 francs. Des terrains qui, à Paris, dans le quartier de la Madeleine, coûtaient un centime et demi le mètre carré en 1533, valaient 54 centimes en 1646 ; 6 fr. 40 en 1775 : ils valent aujourd'hui mille francs (EINAUDI, *La municipalisation du sol dans les grandes villes*, « Le Devenir Social », janvier 1898).

« rables, non aux propriétaires fonciers qui administrent
« directement leurs biens, mais à ceux qui les afferment.
« Or, comme nous l'avons déjà démontré, le système du
« fermage dans les entreprises agricoles détruit un des
« principaux motifs du maintien de la propriété privée du
« sol (1). »

Il suit de là que les communes pourraient surmonter les difficultés inhérentes à la gestion directe des immeubles, surtout si le nombre de ceux qu'elles auraient à administrer augmentait peu à peu.

On sait d'ailleurs comment les municipalités anglaises, celles surtout de Birmingham, Liverpool et Glasgow, tendent à se constituer un petit patrimoine immobilier. Au fur et à mesure de la démolition de leurs vieux quartiers malsains, elles font élever des bâtiments dont la taxe d'habitation leur fournit un joli revenu.

Du reste, le fait qu'en France plusieurs sociétés anonymes se sont constituées pour gérer des immeubles, « se substituer
« au propriétaire, administrer à la fois mille immeubles au
« lieu d'un seul ou de deux, et diminuer ainsi les frais
« généraux » (2), montre l'inutilité présente de la fonction sociale des propriétaires privés. Par conséquent, partout où la ville chargée de la gestion des immeubles, nationalisés en tant que propriétés, confierait leur administration à des sociétés semblables, cette administration serait alors aussi bonne qu'aujourd'hui. La seule différence consisterait en ce que ces sociétés rempliraient les coffres de la commune au lieu de remplir ceux des particuliers.

Nous avons répondu au premier des points d'interrogation que nous nous étions posés plus haut. Quant à la seconde question, voici comment M. Wagner y répond :
« Le principe une fois admis de la collectivisation du terrain
« sur lequel s'élève l'immeuble aussi bien que de l'immeuble

(1) *Grundlegung*, 489.

(2) PAUL LEROY-BEAULIEU, *Essai sur la rép. des rich.*, 489.

« même, on peut prendre en considération deux éventua-
« lités : le terrain et le bâtiment demeurerait une pro-
« priété collective unique de l'Etat ou de la commune ; ou
« bien l'Etat aurait la propriété du sol, et la ville un simple
« droit d'usufruit perpétuel sur ce sol. Ce droit, très va-
« riable selon les circonstances, serait payé à l'Etat par la
« commune, qui ferait bâtir à son compte et louerait les
« maisons, serait enfin propriétaire des immeubles et usu-
« fruitière du sol. » La plus simple des solutions, ajoute-
t-il, serait d'accorder la double propriété du sol et de
l'immeuble soit à l'Etat, soit à la ville. Mais dans la première des hypothèses, les difficultés d'une si énorme administration seraient trop grandes pour l'Etat. Si, d'autre part, la ville était seule propriétaire, l'administration, localisée et circonscrite, serait de ce fait grandement facilitée : mais la ville s'avantagerait seule, à l'instar du propriétaire privé, de l'élévation de la rente du terrain municipal, sans avoir eu d'ailleurs aucun mérite à cette élévation, habituellement produite par des conditions économiques générales ou par l'action directe de l'Etat, c'est-à-dire de la totalité des habitants (capitales, villes possédant de grandes institutions de l'Etat et un grand nombre de fonctionnaires, etc.).

« Cette considération rendrait nécessaire d'assurer pour
« le moins à l'Etat une partie de l'accroissement local de
« la rente et de la valeur du terrain municipal et tout cet
« accroissement, par exemple, dans les grands centres de
« la vie politique et économique dont le développement
« dépend de l'ensemble de la vie nationale. Ceci s'applique
« aux grandes capitales, ou à des villes telles qu'Hambourg,
« Munich, Leipzig, etc. » C'est pourquoi : « Si l'on est
« fondé à croire qu'il y aurait trop de difficulté à réunir
« la propriété du sol et celle de l'immeuble entre les mains
« de l'Etat, on pourrait équitablement céder la propriété
« du sol urbain à l'Etat et un perpétuel droit d'usage de ce
« sol à la ville, en stipulant une compensation à payer
« par celle-ci, et la revision périodique du montant de cette

« compensation selon le développement de la rente du terrain local (1). »

M. Wagner a en vue des villes qui feraient bâtir sur le sol nationalisé dont elles seraient usufruitières. Mais la chose change d'aspect si on la considère au point de vue de la simple gestion municipale, avec jouissance relative partielle des revenus, des immeubles urbains qu'une nouvelle constitution de la propriété aurait fait tomber aux mains de l'Etat. Alors, les critères pouvant servir à la détermination des parts respectives de l'Etat et de la ville dans la jouissance des revenus seraient purement empiriques et ils varieraient selon l'emploi à donner à ces revenus :

Si, par exemple, le résidu restant à chaque commune des revenus des immeubles urbains, après le prélèvement des dépenses du budget communal et du pourcentage de l'Etat, était dévolu (par l'entremise de banques spéciales, je suppose) à des emprunts à accorder aux travailleurs de la petite industrie, aux artisans, aux petits commerçants, etc., habitant la commune.

Si, de même, l'excédent des sommes perçues dans la gestion des terrains confiés aux provinces (ou à des communes rurales, analogues aux *allmenden* suisses ou allemands) (2) était, après déduction du pourcentage de l'Etat et des frais du budget provincial, dévolu à des emprunts consentis aux travailleurs agricoles appartenant à ces provinces, c'est-à-dire aux locataires des terrains provinciaux.

Si, enfin, l'Etat après avoir déduit le montant des dépenses générales du total des versements des provinces et des communes et de celui des loyers des capitaux techniques fixes (usines de la grande industrie) ou des agents dits naturels (mines, chutes d'eau, etc.) dont il se serait réservé la gestion, employait l'excédent de ses recettes, soit

(1) *Grundlegung, Dritte Aufl., Zw. Theil, 501, 502.*

(2) DE LAVELEYE, *De la propriété, etc.*, 131, 144, 147, 152.

à rendre communs et gratuits les instruments de production, soit à consentir, en addition aux capitaux nationalisés liquides, des prêts à des syndicats ouvriers ou des coopératives de production.

Les critères empiriques devant régler la jouissance des revenus publics se dégageraient des conditions et des faits issus de ces dispositions particulières. On aurait, par exemple, pour comparer les communes entre elles, le quotient du montant total du pourcentage laissé à chacune d'elles, divisé par le nombre de ses habitants ; on pourrait comparer entre eux la commune, la province et l'Etat en divisant le montant total du résidu destiné aux emprunts par le nombre de ceux qui y recourraient. Le pouvoir législatif aurait, en somme, une foule de semblables critères empiriques pour évaluer les parts respectives de l'Etat et de la commune, ou de l'Etat et de la province, dans la jouissance des revenus publics. Et il lui serait facile alors de fixer ces quotes parts une fois pour toutes au moyen de formules empiriques (1). Guidée par les faits, l'expérience vérifierait, dans chaque cas particulier, l'équité des critères et des règles de partage adoptés.

(1) On pourrait déterminer ces parts respectives, pour les communes, par exemple, en faisant la quote part de l'Etat égale au montant total de la rente du terrain des immeubles urbains nationalisés, plus un certain pourcentage du montant total des loyers de ces immeubles diminués de la rente du terrain. Ou encore la quote part de l'Etat serait constituée par un pourcentage du montant total des loyers dont on ne déduirait rien, mais qui varierait selon la population des villes. Celles-ci pourraient être, à cet effet, classées selon leur ordre de grandeur, etc. D'autres règles encore seraient applicables. C'est pareillement d'une façon tout empirique que sont déterminés aujourd'hui les pourcentages des droits d'octroi payables par les communes à l'Etat ou la quote part de l'impôt sur les bâtiments abandonnée par l'Etat aux villes, ou d'autres partages analogues entre l'Etat et les administrations provinciales ou municipales.